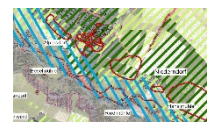


G E M E I N D E M A U E R N



GEMEINDE
mauern

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Mauern
Schloßplatz 2
85419 Mauern

Georg Krojer
Erster Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Stand: 28.07.2026 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1712_FNP_LP



ERARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE MAUERN

vertreten durch 1. Bürgermeister Georg Krojer

BEARBEITUNG

Fritz Bauer, Stadtplaner

sowie unter Mitwirkung von

Bernhard Kübler, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

Sarah Widmann, B.Eng. Umweltingenieurin

Vanessa Pohl, B.Eng. Landschaftsarchitektur

Andrea Huber, Dipl.-Ing. (Univ.)

Maximilian Klein, M.A. Kulturgeographie

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	13
1.1 Anlass und Aufgaben	13
1.2 Rechtliche Grundlagen und Rechtswirkung	15
1.3 Verfahren	16
1.3.1 Verfahren- und Planungsablauf	16
1.3.2 Verfahrensbeteiligte	17
2 RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	19
2.1 Verwaltungsraum	19
2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	19
2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	20
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	20
2.3.2 Regionalplanung	27
2.4 Vorhandene Bauleitpläne	30
2.5 Fachplanungen und Fachgutachten	31
2.5.1 Gewässerentwicklungskonzept	31
2.5.2 Straßenplanung	31
2.5.3 Gemeindeentwicklungsplan Mauern	31
2.6 Altlasten	31
2.7 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte	32
2.7.1 Naturdenkmal	32
2.7.2 Waldfunktionen	32
2.8 Arten- und Biotopschutzprogramm	33
2.9 Biotopkartierung	36
2.10 Ausgleichs- und Ökokontoflächen	36
2.11 Artenschutzkartierung	36
2.12 Bau- und Bodendenkmale, archäologische Denkmale	37
2.13 Methodik der Bestandskartierung	38
3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG	40
3.1 Historische Gemeindegebiets- und Landschaftsentwicklung	40
3.2 Siedlungsgefüge	40
3.3 Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	44
3.4 Verkehr	46
3.4.1 Überörtlicher Straßenverkehr	46
3.4.2 Örtlicher Straßenverkehr	47
3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	47
3.5 Ver- und Entsorgung	49
3.5.1 Strom	49
3.5.2 Regenerative Energien	50
3.5.3 Trinkwasserversorgung	51
3.5.4 Abwasserbeseitigung	51
3.5.5 Abfallwirtschaft	52
3.5.6 Telekommunikation	52
3.6 Freizeit und Erholung	53
3.6.1 Sport- und Freizeit	53
3.6.2 Innerörtliche Grünflächen	54
3.6.3 Touristische Infrastrukturen	55
3.6.4 Rad- und Wanderwege	55

	SEITE
4	LANDSCHAFTSSTRUKTUR 56
4.1	Naturräumliche Gegebenheiten 56
4.2	Geologie und Boden 56
4.2.1	Geologie, Geomorphologie und Relief 56
4.2.2	Bodentypen 57
4.2.3	Bodenfunktionen 59
4.2.4	Bodenschätzung 59
4.2.5	Bodenabtrag 60
4.2.6	Abgrabungen und Aufschüttungen 61
4.3	Oberflächengewässer und Wasserhaushalt 61
4.3.1	Fließ- und Stillgewässer 61
4.3.2	Grundwasser 62
4.3.3	Quellen 63
4.3.4	Hochwassergefahrenflächen 63
4.3.5	Starkregenereignisse 64
4.4	Landschaftsbild 65
4.5	Klima und Luft 67
4.6	Arten- und Biotopschutz 69
4.6.1	Potentielle natürliche Vegetation 69
4.6.2	Biologische Vielfalt 70
4.7	Nutzungsverteilung 71
5	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 74
5.1	Landwirtschaft 74
5.2	Forstwirtschaft 75
6	LEITBILDER 76
6.1	Herausforderungen 76
6.1.1	Demografische Entwicklung 76
6.1.2	Wirtschaft 79
6.1.3	Flächensparen 81
6.1.4	Klimawandelanpassung 82
6.1.5	Artenschwund 83
6.2	Leitbilder 83
6.2.1	Städtebauliches Leitbild 84
6.2.2	Landschaftsplanerisches Leitbild 85
7	ZIELE, MASSNAHMEN UND KONZEPTIONEN 86
7.1	Hinführung 86
7.2	Arten- und Biotopschutz 86
7.3	Landschaftsbild und Erholung 87
7.4	Wasserwirtschaft 88
7.5	Geologie und Boden 90
7.6	Klima und Luft 91
7.7	Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung 92
7.7.1	Erläuterungen zu Plandarstellung und Vorgehen 92
7.7.2	Grundlagen der Einwohnerberechnung 93
7.7.3	Beschreibung der Siedlungsstrukturen und Potentialflächen 94
7.7.4	Einwohnerentwicklung und Bedarfsprognosen in der Gesamtbetrachtung 121
8	ANFORDERUNGEN AN NACHFOLGENDE PLANUNGSEBENEN 123
9	VERWENDETE UNTERLAGEN UND QUELLEN 126

ANHANG 1

1.1 Umweltbericht

ANHANG 2 – Rahmenbedingungen

- 2.1 Baudenkmäler
- 2.2 Bodendenkmäler
- 2.3 Biotopkartierung
- 2.4 Ausgleichsflächen / Ökokonten
- 2.5 Artenschutzkartierung

ANHANG 3 – Themenkarten

- 3.1 Arten- und Biotopschutz
- 3.2 Landschaftsbild und Erholung
 - 3.3.1 Geologie und Boden
 - 3.3.2 Bodenabtrag
- 3.4 Wasser
- 3.5 Klima und Luft

TABELLENVERZEICHNIS

SEITE

Tabelle 1: Verfahrens- und Planungsablauf (Quelle: KomPlan, 2026)	16
Tabelle 2: Vorhandene Bauleitpläne (Quelle: http://www.karten.kreis-freising.de/)	30
Tabelle 3: Altlasten (Quelle: Landratsamt Freising, Abteilung Umweltschutz, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht).....	32
Tabelle 4: Kindertagesstätten (Quelle: https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/kindergarten/)	44
Tabelle 5: Zuständiger Stromversorger (Quelle: Gemeinde Mauern, Stand 27.02.2026)	49
Tabelle 6: Zuständiger Zweckverband (Quelle: Gemeinde Mauern, Stand 27.02.2026).....	51
Tabelle 7: Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mauern (Quelle: Gemeinde Mauern, Stand 27.02.2026)	52
Tabelle 8: Freizeiteinrichtungen	53
Tabelle 9: Vereinswesen (Quelle: https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/vereine/)	54
Tabelle 10: Touristische Infrastrukturen (Quelle: https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/firmen-gastronomie/).....	55
Tabelle 11: Beschreibung Bodentypen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)	58
Tabelle 12: Quelle in der Gemeinde (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)	63
Tabelle 13: Methodik zur Landschaftsbildbewertung	65
Tabelle 14: Landschaftsbildbewertung (Quelle: KomPlan, 2026)	67
Tabelle 15: Klimadaten der Klimaregion Donauregion Referenzzeitraum 1971 - 2000 (Quelle: https://www.bestellen.bayern.de/med/7ee648b0-b4a5-11f0-81ee-c3fc7d0a3316/4b0e6a70-1059-11d9-4c85-9d915831e9eb/0/lfu_klima_00189.pdf).....	68
Tabelle 16: Potentielle natürliche Vegetation der Gemeinde Mauern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012).....	70
Tabelle 17: Verteilung der Flächennutzung in Mauern (Quelle: KomPlan, 2026).....	71
Tabelle 18: Betriebsgrößenstruktur (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern).....	74
Tabelle 19: Viehhaltung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern) .	74
Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung 1840 bis 2024 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern).....	76
Tabelle 21: Bevölkerung 1987, 2011 und 2022 nach Altersgruppen und Geschlecht (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern).....	77
Tabelle 22: Bevölkerungsbewegung 1960 bis 2023 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern).....	78
Tabelle 23: Bestand an Wohngebäuden seit 2016 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern).....	79
Tabelle 24: Gemeindesteuereinnahmen 2017 bis 2023 in 1.000 € (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)	80
Tabelle 25: Umsatzsteuerstatistik seit 2011 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern).....	80
Tabelle 26: Ortsentwicklung Enghausen Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	95
Tabelle 27: Einwohnerentwicklung Enghausen (Quelle: KomPlan, 2026)	95
Tabelle 28: Ortsentwicklung Schwarzersdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	97
Tabelle 29: Einwohnerentwicklung Schwarzersdorf (Quelle: KomPlan, 2026)	97
Tabelle 30: Ortsentwicklung Dürnseiboldsdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026).....	99
Tabelle 31: Einwohnerentwicklung Dürnseiboldsdorf (Quelle: KomPlan, 2026).....	99
Tabelle 32: Ortsentwicklung Niederndorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	102
Tabelle 33: Ortsentwicklung Hörgersdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	104

Tabelle 34: Einwohnerentwicklung Hörgersdorf (Quelle: KomPlan, 2026).....	104
Tabelle 35: Ortsentwicklung Scheckenhofen Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	105
Tabelle 36: Ortsentwicklung Thal Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	106
Tabelle 37: Ortsentwicklung Waldruh Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	108
Tabelle 38: Einwohnerentwicklung Waldruh (Quelle: KomPlan, 2026)	108
Tabelle 39: Ortsentwicklung Wölflmühle Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	110
Tabelle 40: Ortsentwicklung Wollersdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026).....	111
Tabelle 41: Einwohnerentwicklung Wollersdorf (Quelle: KomPlan, 2026).....	111
<i>Tabelle 42: Ortsentwicklung Mauern-West Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)</i>	<i>113</i>
Tabelle 43: Einwohnerentwicklung Mauern-West (Quelle: KomPlan, 2026)	114
<i>Tabelle 44: Ortsentwicklung Mauern-Nord Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026).....</i>	<i>116</i>
Tabelle 45: Einwohnerentwicklung Mauern-Nord (Quelle: KomPlan, 2026).....	116
Tabelle 46: Ortsentwicklung Mauern-Ost Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	118
Tabelle 47: Einwohnerentwicklung Mauern-Ost (Quelle: KomPlan, 2026).....	119
Tabelle 48: Ortsentwicklung Mauern-Süd Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)	120
Tabelle 49: Einwohnerentwicklung Mauern-Süd (Quelle: KomPlan, 2026)	121
Tabelle 50: Einwohnerentwicklung Gemeinde Mauern Gesamt (Quelle: KomPlan, 2026)	121

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	SEITE
Abbildung 1: Regierungsbezirk Oberbayern (Quelle: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/leichte_sprache/ , verändert)	19
Abbildung 2: Abgrenzung des Gemeindegebietes, Darstellung KomPlan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	19
Abbildung 3: Darstellung der Altlastenflächen, Darstellung KomPlan (Quelle: Landratsamt Freising, Abteilung Umweltschutz, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	31
Abbildung 4: Bodenschutzwälder, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Forstverwaltung, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	32
Abbildung 5: Klimaschutzwälder, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Forstverwaltung, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	33
Abbildung 6: Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Forstverwaltung auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	33
Abbildung 7: Wappen der Gemeinde	40
Abbildung 8: Verortung der Ortsteile, Darstellung KomPlan, (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	40
Abbildung 9: Gemarkung Margarethenried, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	41
Abbildung 10: Gemarkung Enghausen, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geo-daten.bayern.de)	41
Abbildung 11: Ortsteile Schwarzersdorf, Dürnseiboldsdorf, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geo-daten.bayern.de)	42
Abbildung 12: Ortsteile Freundsbach, Niederndorf, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	42
Abbildung 13: Ortsteile Thal, Scheckenhofen und Hörgersdorf, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	43
Abbildung 14: Ortsteile Mauern, Wollersdorf, Wölfmühle, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	43
Abbildung 15: Überörtlicher Straßenverkehr Mauern Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Straßenbauverwaltung – BAYSIS (www.baysis.bayern.de) und auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	46
Abbildung 16: ÖPNV im Gemeindegebiet (Quelle: KomPlan, 2026)	48
Abbildung 17: Lage der Vorranggebiete für Windenergie (Entwurf vom 02.12.2026); Darstellung KomPlan (Quelle: Regionalplan für die Region München und auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	50
Abbildung 18: Wanderweg (hellblau) und Radwege (dunkelblau) in Mauern, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)	55
Abbildung 19: geologische Karte, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)	56
Abbildung 20: Übersichtsbodenkarte, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)	57
Abbildung 21: Verteilung der Bodentypen im Gemeindegebiet, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)	58

Abbildung 22: Diagramm zur Anzahl der Fläche mit Acker bzw. Grünlandzahl im Gemeindegebiet, Darstellung KomPlan (Quelle: Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, www.lbv.bayern.de)	60
Abbildung 23: Erosionskarte, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, www.lfl.bayern.de , auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de).....	61
Abbildung 24: Verteilung der Fließgewässer im Gemeindegebiet, Darstellung KomPlan (Quelle: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Mauern)	62
Abbildung 25: Landschaftsbildeinheiten (Quelle: KomPlan, 2026, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de).....	65
Abbildung 26: Übersicht der potentiell natürlichen Vegetation, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de , 2012)	69
Abbildung 27: Nutzungsverteilung (Quelle: KomPlan, 2026).....	71
Abbildung 28: Nutzungsverteilung Biotoptypen (Quelle: KomPlan, 2026).....	72
Abbildung 29: Nutzungsverteilung Grünflächen (Quelle: KomPlan, 2026)	72
Abbildung 30: Nutzungsverteilung Waldflächen, Darstellung Komplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, digitales Landschaftsmodell (DLM))	72
Abbildung 31: Nutzungsverteilung Verkehrsflächen (Quelle: KomPlan, 2026)	72
Abbildung 32: Nutzungsverteilung baulichen Nutzung (Quelle: KomPlan, 2026).....	73
Abbildung 33: Nutzungsverteilung landwirtschaftliche Flächen (Quelle: KomPlan, 2026)	73
Abbildung 34: Bevölkerungsskizze 2019 und 2033 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2021)	78
Abbildung 35: Entwicklung des Anteils der gefährdeten Arten (Quelle: Bericht zur Lage der Natur in Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, März 2023)	83
Abbildung 36: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Enghausen; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)	95
Abbildung 37: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schwarzersdorf; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)	97
Abbildung 38: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dürnseiboldsdorf; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)	99
Abbildung 39: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Freundsbad; M 1:6.000 (Quelle: Komplan, 2026)	101
Abbildung 40: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Niederndorf; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)	102
Abbildung 41: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hörgersdorf; M 1:6.000 (Quelle: Komplan, 2026)	103
Abbildung 42: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Scheckenhofen; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)	105
Abbildung 43: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Thal; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)	106
Abbildung 44: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Waldruh; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)	108
Abbildung 45: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wölflmühle; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)	109
Abbildung 46: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wollersdorf; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)	111
Abbildung 47: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauern - West; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)	113
Abbildung 48: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauern-Nord; M 1:6.000 (Quelle: Komplan, 2026)	115
Abbildung 49: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauern-Ost; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)	118
Abbildung 50: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauer-Süd; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)	120

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass und Aufgaben

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gibt der Gemeinde, den Bürgerinnen und Bürgern, Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange den notwendigen Gesamtüberblick über die Bodennutzung im Gemeindegebiet. Er stellt ein Planungsinstrument dar, mit dem die Gemeinde ihr räumliches Entwicklungsprogramm in kompakter Form darstellen kann.

Weiterhin dient der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Koordinierung und Abstimmung mit Fachplanungen und gibt der Gemeinde die Möglichkeit, ihre eigenen Planungen darzulegen.

Der bestehende rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauern aus dem Jahr 1992 ist zwischenzeitlich durch zahlreiche städtebauliche Entwicklungen, aber auch aufgrund diverser Fachplanungen überholt. Auch entspricht er nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Ansprüchen, die in sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und nicht zuletzt auch klimatischer und ökologischer Hinsicht zu beachten sind. Zudem haben sich auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen vielfach geändert. Um all dem gerecht zu werden und die Entwicklung im Gemeindegebiet dahingehend nachhaltig und zukunftsfähig zu steuern, hat die Gemeinde Mauern beschlossen, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten bzw. neu aufzustellen. Gleichzeitig wird ein Landschaftsplan erstellt und in den Flächennutzungsplan integriert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Angepasst an den Bedarf der Gemeinde sollen vorhandene Strukturen bewahrt, aufgewertet und weiter ausgebaut werden. Hierfür wird der Flächenbedarf und -verbrauch ermittelt.

Der Flächennutzungsplan wird für den Zeitraum der kommenden 15 Jahre aufgestellt. Insbesondere zu berücksichtigen sind:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung.
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere Bedürfnisse der Familien, junger und alter Menschen, Menschen mit Behinderung, Belange des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung.
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- Die, von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.
- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (§ 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG) wird in enger Zusammenarbeit mit dem Flächennutzungsplan erstellt und in ein gemeinsames Planwerk integriert.

Er enthält, flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet, ein Konzept zur nachhaltigen Pflege, Entwicklung, Sicherung und Wiederherstellung der Landschaft. Seine Hauptaufgabe ergibt sich aus § 1 BNatSchG und besteht darin, die für Natur und Landschaft relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen systematisch darzustellen, zu beschreiben, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen.

Dazu zählen:

- die natürlichen Grundlagen (Klima, Boden, Wasser, Luft, Arten und Lebensräume),
- bestehende Nutzungen (Besiedlung, Land- und Forstwirtschaft etc.),
- allgemeine Grundlagen (Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft etc.) sowie
- Zielsetzungen übergeordneter Planungen.

Folgerichtig entwickelt sich aus dieser bewerteten Grundlagenermittlung ein Leitbild, das die Entwicklung der Gemeinde für die kommenden 15 Jahre hinsichtlich nachfolgender Belange steuert:

- Umweltschutz, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere den Naturhaushalt, das Wasser, die Luft und den Boden einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.
- Lenkung einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer, dem Wohle der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung.
- Dauerhafte Sicherung wildlebender Tiere und Pflanzen.
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Ressourcen (Klima, Boden, Luft, Wasser) als Lebensgrundlage.
- Sicherung einer lebenswerten, menschenwürdigen Umwelt.
- Förderung wirtschaftlicher Belange, vor allem Land- und Forstwirtschaft sowie die Erholungsnutzung.
- Vorausschauende umweltverträgliche Ordnung der Nutzungen.

1.2 Rechtliche Grundlagen und Rechtswirkung

Rechtliche Grundlagen für den Flächennutzungsplan finden sich in § 5 (1) BauGB, § 5 (2) Abs. 10 BauGB und § 5 (2a) BauGB.

Der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan stellen als vorbereitender Bauleitplan ein integriertes Planwerk dar, bei dem beide Teilbereiche parallel zueinander bearbeitet und aufeinander abgestimmt werden. Er bindet die Gemeinde und die Behörden, für die Privatperson ist er aber nicht rechtsverbindlich. Ziele und Maßnahmen können nur über die entsprechenden Planungsabläufe, in Zusammenarbeit der Betroffenen sowie teilweise nur mit dem Einverständnis der Grundstücksbesitzer verwirklicht werden.

Rechtliche Grundlagen für den Landschaftsplan stellen § 1 Abs. 4 und § 5 BauGB, § 1 BNatSchG sowie § 8 bis 12 BNatSchG dar.

Der Landschaftsplan ist eine übergeordnete Planung, deren Verbindlichkeit über den Flächennutzungsplan nach § 7 BauGB geregelt ist. Die Gemeinde und die staatlichen Behörden sind somit bei Vorhaben an die Aussagen des Plans gebunden. So stärkt der Plan die Stellung der Gemeinde gegenüber Planungsvorhaben Dritter. Für die einzelnen Bürger:innen entsteht durch den Landschaftsplan keine Rechtsverbindlichkeit. Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes können somit nur über die entsprechenden Planungsabläufe und in Zusammenarbeit und mit dem Einverständnis der Grundstückbesitzer verwirklicht werden. Kein privater Eigentümer kann gezwungen werden, die vorgeschlagenen Maßnahmen auf seinem Grund und Boden zu realisieren. Der Landschaftsplan bietet aber denjenigen eine Chance, die freiwillig bereit sind, vorgeschlagene Maßnahmen zum Wohle von Natur und Landschaft umzusetzen.

Nachfolgende Planungen haben sich am vorliegenden Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu orientieren. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Der Landschaftsplan ist einerseits eine selbständige Fachplanung, andererseits, wie oben bereits ausgeführt, Teil der Bauleitplanung. Er bildet somit im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung Vorstufe und Grundlage der daraus abzuleitenden Grünordnungs- und Freiflächengestaltungspläne. Gleichzeitig definiert er als Fachplanung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Rahmen für detaillierte Planungen, wie sie unter Ziffer 8 aufgeführt sind.

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahren- und Planungsablauf

Tabelle 1: Verfahrens- und Planungsablauf (Quelle: KomPlan, 2026)

	Verantwortlichkeit	Verfahrensschritte	Zeitfenster
1	Gemeinde Mauern	— Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	-----
2	KomPlan	— Grundlagenerhebung — Bestandsaufnahme und Bewertung	08.2025 – 01.2026 und 04.2026
3	KomPlan	— GIS-gestützte Ausarbeitung des Planwerkes — Prognose der voraussichtlichen Entwicklung	09.2025 – 04.2026
5	KomPlan	— Ausarbeitung des Vorentwurfes	09.2025 – 07.2026
6	Gemeinde Mauern	— Billigung und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfes	-----
7	Gemeinde Mauern	— Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	-----
8	Gemeinde Mauern	— Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	-----
9	Gemeinde Mauern und KomPlan	— Behandlung der Einwände und Hinweise zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	-----
10	KomPlan	— Ausarbeitung des Entwurfes	-----
11	Gemeinde Mauern	— Billigung und Auslegungsbeschluss des Entwurfes	-----
12	Gemeinde Mauern	— Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	-----
13	Gemeinde Mauern	— Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	-----
14	Gemeinde Mauern und KomPlan	— Behandlung der Einwände und Hinweise zu den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	-----
15	KomPlan	— Erstellung der endgültigen Planfassung	-----
16	Gemeinde Mauern	— Feststellungsbeschluss	-----
17	Gemeinde Mauern	— Vorlage der endgültigen Planfassung mit Begründung und Umweltbericht beim Landratsamt Freising zur Genehmigung	-----
18	Landratsamt Freising	— Genehmigungsbescheid (§ 6 Abs. 1 BauGB)	-----
19	Gemeinde Mauern	— Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)	-----

1.3.2 Verfahrensbeteiligte

Nachfolgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am Verfahren beteiligt:

- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband (Referat 14)
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q
- Bayer Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Regierung von Oberbayern - Abt. Brandschutz
- Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern - Höhere Naturschutzbehörde
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- LBV Zentrale Infostelle
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsicht
- Luftamt Südbayern
- Flughafen München GmbH
- Landratsamt Freising – Bauleitplanung
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Deutsche Telekom AG - Niederlassung Süd Produktion Technik Infrastruktur 22
- Die Autobahn Südbayern
- Fernstraßen Bundesamt
- Gemeinde Bruckberg
- SWM
- Bayernwerk Netz GmbH Altdorf
- Bayernwerk Pfaffenhofen
- Gemeinde Rudelzhausen
- Verwaltungsgemeinschaft Mainburg
- Gemeinde Eching
- Gemeinde Volkenschwand
- VG Furth
- Markt Nandlstadt
- VG Zolling
- Stadt Moosburg
- Wasserzweckverband Hallertau
- Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe
- Wasserzweckverband Bruckberg
- Wasserzweckverband Hörgertshausener Gruppe
- Wasserzweckverband Isar-Vils-Adlkofen
- Bayer. Landesamt für Umwelt - Geologisches Landesamt
- Deutscher Wetterdienst
- Dt. Transalpine Ölleitung GmbH
- DB Services Immobilien München
- Bayer. Bauernverband München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Industrie- und Handelskammer f. München und Oberbayern
- Bayerngas Bayer. Ferngas GmbH
- Deutscher Modellflieger Verband e.V.
- Modellflugsportverband Deutschland e.V.
- Deutsche Flugsicherung GmbH SIS/ND
- Bundesaufsicht für Flugsicherung BAF)
- Wehrbereichsverwaltung VI
- Landratsamt Freising - Kreisbrandrat Danner
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern - Gemeinde Gammelsdorf
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern - Gemeinde Wang
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern - Gemeinde Hörgertshausen

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

2.1 Verwaltungsraum

Die Gemeinde Mauern verortet sich im Regierungsbezirk Oberbayern sowie im Landkreis Freising, wodurch die Gemeinde regionalplanerisch der Region 14 München zuzuordnen ist. Innerhalb des Landkreises Freising befindet sich die Gemeinde am nordöstlichen Rand. Mauern grenzt im Süden und im Osten an die Gemeinde Wang, im Westen an die Gemeinde Nandlstadt und im Norden an die Gemeinde Hörgertshausen und Gammelsdorf. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mauern mit den Mitgliedsgemeinden: Wang, Mauern, Hörgertshausen und Gammelsdorf. Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 2.415 ha (24,15 km²) auf.

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/>)



Abbildung 1: Regierungsbezirk Oberbayern
(Quelle: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/leichte_sprache/, verändert)

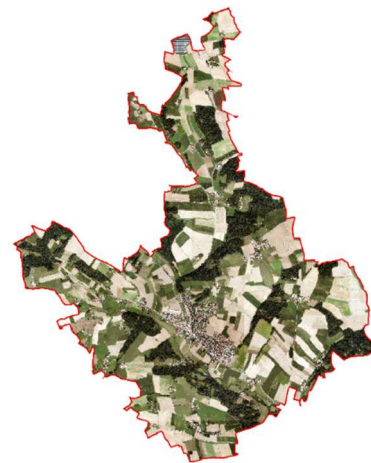


Abbildung 2: Abgrenzung des Gemeindegebietes, Darstellung KomPlan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Die Gemeinde Mauern befindet sich in räumlicher Nähe zu den Oberzentren Landshut und Freising sowie zu dem Mittelzentrum Moosburg a.d. Isar. Die überregionale Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die Autobahn A92, welche sich ca. 8 km nordwestlich von Mauern befindet. Eine Anbindung an den Bahnverkehr (Regensburg – München) erfolgt über den Ort Moosburg. Die Kreisstraßen FS35, FS32, FS26, FS30, FS19 und die Staatstraße St2085 stellen die weitere regionale Verkehrsanbindung der Gemeinde sicher.

2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Festlegungen für die landesplanerische Entwicklung in Bayern trifft das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01. Juni 2023. Neben Fachplanungen und Programmen legt es die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Als grundsätzliches Leitbild wurde die Vision Bayern 2035 aufgestellt. Bis dahin sollen die Zielsetzungen

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen,
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen,
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung,
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften,
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur,
- Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur,
- Maßvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme umgesetzt werden.

Maßstab des LEP ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen soll auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen werden.

Die formulierten Rahmensetzungen des LEP sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) gegliedert. Ziele sind danach von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Die Grundsätze enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Für die Gemeinde Mauern sind die im Folgenden aufgeführten Aussagen des LEP von Bedeutung.

Aus dem zeichnerischen Teil des LEP (Anhang 2 Strukturkarte) gehen für das Gemeindegebiet die Festlegungen, die Zuordnung zur Region 14 – München und die Zuordnung in den allgemeinen ländlichen Raum hervor.

Die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans maßgeblichen relevanten Ziele und Grundsätze des LEP sind insbesondere in den folgenden Themenfeldern enthalten:

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Hierzu ist in der Begründung ausgeführt: [...] *Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. Zur Vermeidung eines mit Baulandausweisungen geführten kommunalen Wettbewerbs um Einwohner ist deshalb die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.*

Die Gemeinde Mauern verzeichnet seit Jahren eine stetige Einwohnerzunahme. Auch für die kommenden Jahre wird eine weitere Zunahme prognostiziert. Ungeachtet des demografischen Wandels, von dem auch Mauern betroffen ist, sind mangels verfügbarer Flächen im Innenbereich, weitere Baulandausweisungen notwendig.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

In der Begründung heißt es dazu: *Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.*

Die Gemeinde ist bestrebt, trotz notwendiger Baulandausweisungen, den Innenbereich im genannten Sinn weiter zu stärken.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Das Land Bayern hat die Intention bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Dies bedeutet, dass auf allen Ebenen der öffentlichen Verwaltung in allen klimarelevanten Handlungsfeldern, wie Verkehr, Siedlung, Energie und Landwirtschaft entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind.

Gemäß Begründung des LEP trägt insbesondere eine Reduzierung des Energieverbrauchs dazu bei. *Dies kann vor allem durch energiesparende und verkehrsvermindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen sowie die Stärkung des Wasserhaushalts durch eine Orientierung am Leitbild der Schwammstadt bzw. des Schwammdorfes erreicht werden.*

Ferner wird angemerkt, dass potentielle Wirkfolgen durch u. a. *Hochwasser- und Starkregenereignisse mit Sturzfluten und Flusshochwasser sowie Hitze- und Trockenperioden mit sich verschärfenden Niedrigwasserlagen in Fließgewässern, Böden und Grundwasser bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Zum Schutz von Bevölkerung, Siedlungen und Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen.*

Angesichts zunehmender Hitze- und Trockenheitsperioden kommt der Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur eine immer wichtigere Rolle zu. Aufgeführt werden in diesem Kontext die *Freihaltung von Frischluft- und Kaltluftleitbahnen, die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation etwa durch hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung, die Schaffung offener Wasserflächen, die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung urbaner grüner Infrastruktur sowie die Dach- und Fassadenbegrünung. Auch ein [...] möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft [...] soll gewährleistet werden.*

2.2 Gebietskategorien

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Erreichbarkeit der verdichteten Räume aus dem ländlichen Umland und umgekehrt soll durch ein erweitertes umweltfreundliches Verkehrsangebot verbessert werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

In der Begründung werden u. a.

- *die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,*
- *die Sicherstellung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum mit Sicherung und Schaffung von bedarfsgerechten und zeitgemäßen sowie gut erreichbaren Versorgungsangeboten auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen*
- *dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen,*
- *die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen und kulturhistorischen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild sowie der kulturellen Vielfalt und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,*
- *die Sicherung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und umweltverträglichen Land- und Forstwirtschaft,*
- *die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotentiale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Tourismuspotentiale ergeben*

als notwendige Maßnahmen angesehen.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht: unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude, Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen. Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen. Für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

4.1 Verkehrsübergreifende Festlegungen

4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

(G) Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden.

Ein Baustein der nachhaltigen Mobilitätsentwicklung zur Erreichung der Klimaziele und zur Umsetzung der Energiewende ist die Stärkung des ganzjährigen Alltagsradverkehrs, um dessen Anteil am Gesamtverkehr wesentlich zu erhöhen. Eine Voraussetzung zur Erhöhung des Alltagsradverkehrs sind durchgängige komfortable, schnelle und sichere Radwegeverbindungen. Hierfür bietet sich in erster Linie die Anlage baulich getrennter Radwege an.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen weiterer Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen kommt dem Erhalt von für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen, vor allem Flächen mit hoher Ertragsfunktion, eine besondere Bedeutung zu.

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbau-maßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder-hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

Zur dauerhaften Sicherung des Wassers im Naturhaushalt sollen die Gewässer und das Grundwasser als raumbedeutsame Strukturen den guten Zustand erreichen. Der bereits erreichte gute oder bessere Zustand soll gesichert werden. Dabei gelten die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für Oberflächengewässer und das Grundwasser.

7.2.2 Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer

(G) Die Widerstandsfähigkeit der Gewässer hinsichtlich klimatisch bedingter Veränderungen und damit verbundener Auswirkungen auf das Temperaturregime, die Ökologie und Qualität der Gewässer soll durch geeignete Maßnahmen gesteigert werden. Die thermische Belastung der Gewässer durch Wärmeeinleitungen soll reduziert werden.

Durch geeignete Maßnahmen, wie Gewässer-, Auen- und Moorrenaturierungen, Gewässerrandstreifen mit naturnahen Ufergehölzsäumen zur Beschattung des Gewässers sowie eine Verbesserung der Gewässerstruktur im Einzugsgebiet und am jeweiligen Gewässer, wird die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatisch bedingten Veränderungen erhöht und dem Erreichen kritischer Zustände vorgebeugt.

7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
- bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

(G) Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

(G) Zur Kappung von Hochwasserspitzen aus kleinen Einzugsgebieten und zum Boden- und Ressourcenschutz sollen im Freiraum zusätzliche rückhaltende und abflussbremsende Strukturelemente eingebaut werden.

Für den Hochwasser- und Erosionsschutz sowie für die Grundwasserneubildung sind die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft und ihrer Böden zur Dämpfung von Abflussexremen von maßgebender Bedeutung. In der Begründung zum LEP wird dazu ergänzt, dass im Einzelfall die Freihaltung zusätzlicher Rückhalteräume an Gewässern von den mit dem Hochwasserschutz konkurrierenden Nutzungen auch außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (vgl. § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. Art. 46 des Bayerischen Wassergesetzes) erforderlich wird.

Besorgniserregend ist die Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkniederschlägen, die zu einer Zunahme von Hochwasserereignissen und Überschwemmungen wie auch zu Gefahren durch wild abfließendes Wasser in Siedlungsbereichen, insbesondere auf versiegelten Flächen, führt. Zudem können vermehrt Überstauereignisse in den Kanalnetzen auftreten. Gegenmaßnahmen umfassen die zusätzliche Anlage rückhaltender und abflussbremsender Strukturelemente, etwa durch Fließwegverlängerungen im Offenland.

Die formulierten Ziele und Grundsätze des LEP stellen wichtige rahmende Entwicklungsrichtungen dar, von denen nun die Entwicklungsziele und Maßnahmen für den vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mauern abgeleitet und auf kommunaler Ebene angewendet werden sollen.

2.3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für die Region 14 München konkretisiert die im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele der Landesplanung auf der regionalen Ebene. Die Gemeinde Mauern ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Gegenüber dem Mittelzentrum Moosburg a. d. Isar und dem Oberzentrum Freising besitzt die Gemeinde nur eine untergeordnete regionalplanerische Bedeutung.

(Quelle: Regionalplan, Region München (14), 2019)

Im **Kapitel A** des Regionalplanes (Herausforderungen der regionalen Entwicklung) sind folgende Vorgaben für die Gemeinde Mauern formuliert:

Siedlung und Mobilität

- Verbesserung der regionalen Erreichbarkeiten durch u.a. Steigerung des ÖPNV-Angebotes, Ertüchtigung der Infrastruktur und Ausbau des Radverkehrs (G 1.2)
- Sicherung der Freiräume als Erholungsfunktion, aber auch zur ökologischen und bioklimatischen Funktion (G 1.5)

Demographischer Wandel und soziale Struktur

- Entwicklung von nachhaltigen, zukunftsfähigen Strukturen vor allem für ältere Menschen durch Zusammenführung von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungs- und Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten (G 2.3)

Wettbewerbsfähigkeit

- Ausbau von wettbewerbsstärkenden harten und weichen Standortvorteilen, umso die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region zu sichern (G 3.1 und G 3.2)

Klimawandel und Lebensgrundlage

- Ressourcensparende Weiterentwicklung der Region durch eine kompakte, funktional gemischte Raumstruktur (G 4.1)
- Erhalt und Schutz von Freiflächen zur Steigerung der Lebensqualität, als Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen sowie für den Natur- und Wasserhaushalt (G 4.2)
- Erhalt von Freiflächen zur Minderung von Extremwetterereignissen (Hitzeinsel, Hochwasser) (Z 4.3)

Im **TEIL B** des Regionalplanes (Fachliche Ziele und Grundsätze) sind folgende Vorgaben für die Gemeinde Mauern relevant:

Natürliche Lebensgrundlage (B I)

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zu. Im Fokus stehen die Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt der Eigenart des Landschaftsbildes und der Erholungseignung (G 1.2.1).

Landschaftsräume

Der Landschaftsraum des Mauerner Bachtals definiert sich durch stark verzweigte Talauen mit angrenzenden Hängen und Waldflächen. Im Mauerner Bachtal zwischen Attenkirchen und Mauern ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken (G 1.2.2.05.8):

- Erhaltung der artenreichen Hangwiesen für den Arten- und Biotopschutz
- Strukturanreicherung und standortgerechte Wälder in der Aue zur Verbesserung des Landschaftsbildes

Arten und Lebensräume

- Erhalt und Pflege der noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume, um seltenen Tier- und Pflanzenarten Lebensräume zu bieten (G 1.3.1).
- Aufbau und Sicherung eines linear verknüpften Biotopverbundes von Feucht- und Trockenlebensräumen. Der Mauerner Bach als Teil des Ampersystems stellt hier einen wichtigen Korridor dar (Z 1.3.2).
- Möglichst keine Unterbrechung des Biotopverbundes durch Siedlungs- oder Infrastrukturmaßnahmen (Z 1.3.3)

Wasser

- Schutz und Sicherung der Grundwasservorkommen zum Erhalt ökologischer Funktion sowie zur Wasserversorgung (G 2.1.1).
- Sicherung von Retentionsbereichen in Fluss- und Bachauen für den Hochwasserschutz (Z 2.2.4).
- Verbesserung des Wasserrückhaltes in der Fläche durch die Speichermedien Boden und Vegetation, um unter anderem Erosion zu vermindern (G 2.2.5).
- Sanierung von Altlasten zum Schutz des Grundwassers und der Bodenfunktionen (Z 2.2.6).

Siedlung und Freiraum (B II)

Siedlungsentwicklung (allgemein)

- Allgemeingültiges Planungsprinzip ist eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z 2.2)

Siedlungsentwicklung und Mobilität

- Etablierung einer verkehrlichen Erreichbarkeit als Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung durch eine kompakte, gemischte Siedlungsstruktur (Z 3.1)
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf vorrangig zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichende Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (Z 3.2)

Siedlungsentwicklung und Freiraum

- Innenentwicklung ist vorrangig zu nutzen (Z 4.1)
- Erhaltung von Siedlungsglieder der Freiräume (Z 4.2), landschaftsprägenden Strukturen (Z 4.3), Wärmeausgleichinseln und kleinräumlich bedeutenden Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen (Z 4.4)
- Sichern und Vernetzen von innerörtlichen Freiflächen für Erholung und das Kleinklima (Z 4.5)

Verkehr und Nachrichtenwesen (B III)

Busverkehr

- Ausbau des Busverkehrs in der Region München, um in den dünn besiedelten Räumen auch ein attraktives Bus-Angebot zu schaffen (Z 2.5.1)
- Förderung von Elektrobussen (Z 2.5.3)

Individualverkehr

- Ausbau des Radverkehrsnetzes zur Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Versorgungseinrichtungen (Z 3.1)
- Ausbau der Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität (Z 3.5)

Internet

- Ausbau der Breitbandinfrastruktur (Z 7.1)
- Gewährleisten eines flächendeckenden Mobilfunknetzes (Z 7.2)

Wirtschaft und Dienstleistungen (B IV)

Regionale Wirtschaftsstruktur

- Ermöglichen von wohnortnahen Arbeitsplätzen zur Steigerung der Lebensqualität und Entlastung der Umwelt (G 2.1)
- Abmilderung des Missverhältnisses von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke, um Pendlerverkehre zu minimieren (G 2.2)
- Ermöglichen einer maßstäblichen und ausgewogenen Entwicklung (Z 2.3)
- Erhalt und Ansiedlung dezentraler, wohnortnaher Handwerksstrukturen (G 2.4)

Einzelhandel und Versorgung

- Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (Z 3.1)
- Anzustreben ist eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, um einen Einkauf zu Fuß oder mit dem Rad zu tätigen (Z 3.2)

Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen

- Sicherung von heimischen Rohstoffvorkommen
- Vorranggebiete für Bentonit (Z 5.5.3): Hörgertshausen / Mauern / Gammelsdorf (VR5006, 2 Teilflächen) und Hörgertshausen / Mauern (VR 5005, 2 Teilflächen)
- Vorranggebiete für Kies und Sand (Z 5.5.1): Mauern (VR 508)
- Vorranggebiete für Lehm und Ton (Z 5.5.2): Mauern / Wang (VR L503)
- Vorbehaltsgebiete für Lehm und Ton (G 5.6.2): Mauern (VB L50)
- Festgelegte Nachfolgenutzungen sind:
 - VR 508: Forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände/Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen (G 5.7.2.1)
 - VR L503: Landwirtschaftliche/Forstwirtschaftliche Nutzung (G 5.7.2.2)
 - VR 5006: Landwirtschaftliche/Forstwirtschaftliche Nutzung (G 5.7.2.3)
 - VR 5005: Landwirtschaftliche/Forstwirtschaftliche Nutzung (G 5.7.2.3)
 - VB 50: Landwirtschaftliche Nutzung – naturorientiert (G 5.7.3.1)

Land- und Forstwirtschaft

- Erhalt von Kulturlandschaften insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des Rohstoffes Holz (G 6.1)
- Abstimmen von Kompensationsmaßnahmen mit den Erfordernissen der Landwirtschaft (G 6.3)

Energieerzeugung

- Regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen (G 7.3)
- Förderung kommunaler Windkraftplanungen (G 7.7)

Kultur, Freizeit und Erholung (B V)

Freizeit- und Erholungseinrichtungen

- Ausbau von Rad- und Wanderwegen für die naturbezogene Erholung (Z 2.2)

Festlegung und Entwicklung von Erholungsräumen

- Zur Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung werden Erholungsräume festgelegt.
- Die Gemeinde Mauern verortet sich im Gebiet 5: Hallertau mit Ampertal bei Kranzberg, Kirchdorf und Haag a.d. Amper. Hier soll eine Förderung der Naherholung und des touristischen Angebotes angestrebt werden (G 3.1).

(Quelle: Regionalplan, Region München (14), 2019)

2.4 Vorhandene Bauleitpläne

In der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind die Bebauungspläne sowie die dazugehörigen Deckblätter für die Gemeinde Mauern.

Tabelle 2: Vorhandene Bauleitpläne (Quelle: <http://www.karten.kreis-freising.de/>)

Bezeichnung	Ortsteil
Bebauungsplan Solarpark Margarethenried	Grub
Ortsrandsatzung Schwarzersdorf	Schwarzersdorf
Außenbereichssatzung Waldruh	Waldruh
Außenbereichssatzung Waldruh 1. Änderung	Waldruh
Bebauungsplan Nord-Ost	Mauern
Bebauungsplan Nord-Ost 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Nord-Ost 2. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Am Eichenberg	Mauern
Bebauungsplan Am Eichenberg 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Am Eichenberg 2. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Am Eichenberg 3. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Am Eichenberg 4. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Ziegelfeld II	Mauern
Bebauungsplan Ziegelfeld II 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Ziegelfeld III	Mauern
Einbeziehungs- Ergänzungssatzung Lechner Garten	Mauern
Bebauungsplan Wollersdorfer Feld	Mauern
Bebauungsplan Wollersdorfer Feld II	Mauern
Bebauungsplan MI Garten- und Landschaftsbau	Mauern
Ortsrandsatzung Nandlstädter Straße	Mauern
Bebauungsplan Pfarracker	Mauern
Bebauungsplan Pfarracker 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Mauerner Feld	Mauern
Bebauungsplan Integratives Kinderhaus Wurzelzwerge	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf I	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf I 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf I 2. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf II	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf II 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf II 2. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Alpersdorf III	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld II	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld II 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld II u. III	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld II u. III 1. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld II u. III 3. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld II u. III 4. Änderung	Mauern
Bebauungsplan Mitterfeld III	Mauern
Ortsabrundungssatzung Mauern II	Mauern

2.5 Fachplanungen und Fachgutachten

2.5.1 Gewässerentwicklungskonzept

Das Planungsbüro *Voerkelius* stellte 2015 das Gewässerentwicklungskonzept für die Gemeinde Mauern auf. Im Textteil und in den Maßnahmenkarten wird auf ein Leitbild, eine Bestandaufnahme, die Bewertung des Istzustandes, mögliche Defizite und Restriktionen sowie Entwicklungsziele und Maßnahmen der Fließgewässer eingegangen. In den nachfolgenden Kapiteln, wird sowohl auf den Bestand (Kapitel 4.3.1) als auch auf mögliche Maßnahmen (Kapitel 7.4) eingegangen.

(Quelle: Büro Voerkelius, 2015)

2.5.2 Straßenplanung

Die Gemeinde Mauern plant zwischen dem östlichen Ortsanfang (Bergstraße) und dem in Neuaufstellung befindlichen Gewerbe-/Mischgebiet am südlichen Ortsausgang (St 2085) einen Straßenneubau. Zudem ist eine Verbindungsstraße zwischen der Nandlstädter Str. und der Mainburger Str. geplant, um das westlich gelegene neue Wohn- Misch- und Gewerbegebiet zu erschließen. Somit sollen die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und eine leistungsfähige Entlastung der Ortsstraßen gewährleistet werden. Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist der Planungsstand vom Februar 2024 dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung ist in diesen Bereichen auf die skizzierte Straßenplanung ausgerichtet.

2.5.3 Gemeindeentwicklungsplan Mauern

Das Büro *Logo verde* hat 2024 ein Konzept zur gemeindlichen Entwicklung Mauerns erstellt. Dies soll mit seinem Gemeindeentwicklungsplan sowie dazugehörigem Erläuterungsbericht als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen werden. Inhalte des Konzeptes sind: Anlass und Erfordernis, Rahmenbedingungen, eine Beschreibung des Gemeindegebietes sowie ein Planungskonzept.

(Quelle: Logo verde, 2024)

2.6 Altlasten

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden. Eine Altlast geht folglich meist mit einer Bodenverschmutzung einher und gefährdet die menschliche Gesundheit und/oder andere Schutzgüter.

Altablagerungen können stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen und sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, sein. Darunter fallen vor allem die sogenannten „wilden Deponien“, wie sie überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren von vielen Gemeinden betrieben worden sind.

In Abgrenzung dazu sind Altstandorte ehemalige Produktionsstandorte aller erdenklichen Branchen, von chemischen Betrieben über Druckereien und Textil- und Lederindustrie bis hin zu metallverarbeitenden Betrieben, um nur einige Beispiele zu nennen. Altstandorte sind also Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Es findet auf ihnen keine Nutzung im Sinne ihrer ursprünglichen Funktion mehr statt.

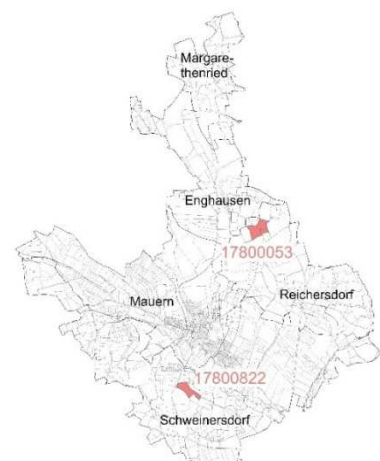


Abbildung 3: Altlastenflächen, Darstellung KomPlan (Quelle: Landratsamt Freising, Abteilung Umweltschutz, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Von der Altlast als solcher sieht man bei Altablagerungen und Altstandorten in der Regel nichts, da sie im Untergrund verborgen liegt. Um Schäden auf den Menschen und andere Schutzgüter abzuwenden ist es daher wichtig, die Lage und die Entstehung der jeweiligen Altlast zu kennen.

Doch auch wenn sich in einem Entwicklungsgebiet keine Altlastenverdachtsfläche befindet, kann es ungeachtet dessen dennoch zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Gründe hierfür sind beispielsweise zurückliegende gewerbliche Nutzungen. Sollten daher bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Freising zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Die betreffenden Bereiche sind 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 Umweltschutzreferat des Landratsamtes Freising, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Die im Gemeindegebiet bestätigten Flächen mit Altlasten sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Altlasten (Quelle: Landratsamt Freising, Abteilung Umweltschutz, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht)

Katasternummer	Beschreibung	Gemarkung
17800822	Fl.Nr. 601/0	Schweinersdorf
17800053	Fl.Nrn. 1009/0 und 1010 Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet, weist jedoch eine abfallrechtliche Relevanz auf	Mauern

2.7 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte

2.7.1 Naturdenkmal

Naturdenkmäler sind Einzelobjekte oder Flächen mit einer Größe von bis zu 5 Hektar. Die Schutzwürdigkeit begründet sich durch wissenschaftliche, naturgeschichtliche oder landeskundliche Gründe, aber auch wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit. Nach § 28 BNatSchG ist eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals verboten.

Am nordöstlichen Ortsrand von Mauern befindet sich das Naturdenkmal: Linde auf Fl.Nr.: 215; Gde. Mauern (ND-00633).

(Quelle: Geodatendienste, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

2.7.2 Waldfunktionen

Waldflächen nehmen neben rein wirtschaftlichen Funktionen (Holzerzeugung, Einkommen, Arbeitsplätze) noch eine Reihe naturschutzfachlicher Aufgaben hinsichtlich des Naturhaushaltes und dem Wohlergehen der postindustriellen Gesellschaft wahr.

Im Landkreis Freising sind laut dem Waldfunktionsplan für die Region München ca. 59 % der Gesamtwaldflächen Wälder mit Schutzfunktionen. In der Gemeinde Mauern sind vier verschiedene Funktionen vertreten:

Wälder mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz schützen gefährdete Standorte sowie benachbarte Flächen vor Auswirkungen von Wasser- und Winderosion, Rutschungen, Steinschlag, Aushagerung und Humusschwund.

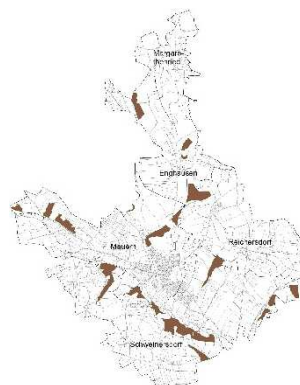


Abbildung 4: Bodenschutzwälder, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Forstverwaltung, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

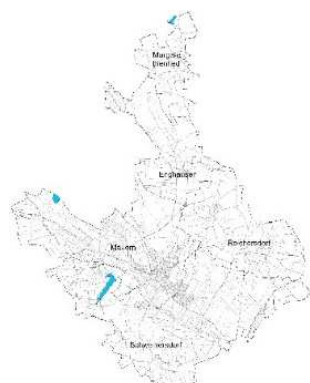


Abbildung 5: Klimaschutzwälder, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Forstverwaltung, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Im Gemeindegebiet Mauern befinden sich Bodenschutzwälder vor allem an den Hängen entlang des Mauerner und Enghausener Bachs. Diese Wälder sollen erhalten und gepflegt werden um Schutz vor Aushagerungen und Erosion zu bieten.

In Mauern finden sich auch **Waldflächen für den lokalen Klimaschutz**, welche besiedelte Bereiche, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme sowie nachteiligen Windeinwirkungen schützen. Kleinere Waldgebiete im Westen des Gemeindegebietes, werden als lokale Klimaschutzwälder eingestuft.



Abbildung 6: Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Forstverwaltung auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Wälder mit besonderer Bedeutung als Lebensraum schützen aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten oder des Aufbaus den Erhalt von seltenen Lebensräumen und Arten.

Kleinere Waldflächen verorten sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes.

Wälder mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dienen vor allem der Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft. Darunter zählen auch kleinere Waldflächen und Gehölze, da diese die ausgeräumten Fluren strukturieren und Übergangsbereiche zum Offenland bilden. Exponierte Wälder, welche naturnah ausgebildet sind sowie gestufte Waldränder mit standortheimischen Arten, prägen das Landschaftsbild insbesondere an hoch frequentierten Orten.

Die Waldflächen mit einer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild befinden sich überwiegend östlich des Hauptortes Mauern sowie teilweise entlang des Mauerner Baches.

(Quelle: Waldfunktionsplan für die Region München)

2.8 Arten- und Biotopschutzprogramm

Anhand des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) soll in ganz Bayern, untergliedert in die einzelnen Landkreise, sowohl die Tier- und Pflanzenwelt als auch ihre Lebensräume geschützt werden. Für den Landkreis Freising stellt das ABSP ein fachliches Gesamtkonzept dar, das die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zusammenfasst und konkretisiert. Aufgabe des ABSP ist es insbesondere, Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bedeutsamer Lebensräume zu treffen sowie Maßnahmen zur Verbesserung und Vernetzung von Biotopen zu formulieren.

Das ABSP dient dabei als fachliche Grundlage für die Naturschutzbehörden, besitzt jedoch keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. (Quelle: ABSP Landkreis Freising, 2001)

Quellen

Eine flächendeckende Erfassung der Quellen im Landkreis Freising liegt nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde Mauern im tertiären Hügelland sind Quellen überwiegend als Sicker- und Sumpfquellen in Hanglagen ausgebildet. Aufgrund ihrer meist geringen Größe sowie ihrer häufigen Lage in Waldgebieten sind sie nur unzureichend erfasst; naturnahe Quellen außerhalb von Wäldern sind zudem vielfach durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

Fließgewässer

Die Gemeinde Mauern liegt im tertiären Hügelland, das durch ein fein verzweigtes Netz kleiner Hügellandbäche geprägt ist. Viele dieser Bäche sind in der Vergangenheit stark verändert worden – etwa durch grabenartige Ausbauten, Absenkung der Gewässersohle und intensive landwirtschaftliche Nutzung bis an den Gewässerrand. Dies führt zu hohen Schadstoffeinträgen, insbesondere in Bächen, die die Lößlehm- und Ackerflächen des Hügellandes entwässern. Ökologisch wertvolle Abschnitte sind nur an wenigen Bächen vorhanden, weshalb in den vergangenen Jahren auf Initiative des Landschaftspflegeverbandes erste Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Für mehrere Bäche, darunter der Mauerner Bach (ABSP: B262.7, B197), sind weitere Maßnahmen geplant.

Bäche und ihre Auen stellen die wichtigsten Biotopverbindungen im Landkreis dar. Sie vernetzen Feuchtbiopte und dienen als Lebensraum und Wanderwege für viele Pflanzen- und Tierarten. Der Mauerner Bach gilt als besonders regional wertvoll: Der Unterlauf gehört zu den am weitesten naturnah erhaltenen Abschnitten im Freisinger Tertiärhügelland.

Mager und Trockenstandorte

Die Gemeinde Mauern liegt im tertiären Hügelland, in dem nur kleinflächige, strukturreiche Offenlandstandorte wie Mager- und Halbtrockenrasen vorkommen. Diese Flächen sind meist klein, isoliert und durch frühere Nutzungseinflüsse wie extensive Beweidung oder Mahd entstanden. Ökologisch wertvolle Restflächen sind nur an wenigen Standorten erhalten.

Die ausgewiesenen Trockenstandorte in Mauern (nordwestlich Wollersdorf, nördlich Gandorf – siehe Themenkarte 3.3.1 Geologie und Boden) sind naturschutzfachlich besonders bedeutend. Sie bieten Lebensraum für zahlreiche gefährdete Pflanzenarten, darunter wärmeliebende Kalk- und Halbtrockenrasenarten, sowie für spezialisierte Tierarten wie Heuschrecken, Tagfalter und Wildbienen. Gleichzeitig stellen sie wichtige Trittsteinbiotope dar und vernetzen angrenzende Offenlandflächen, Streuobstbestände und Hecken zu einem ökologischen Verbund.

Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Streuobst

Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Streuobstwiesen sind wichtige Kleinstrukturen in der Kulturlandschaft. Sie stellen Rückzugsräume für Pflanzen und Tiere dar, die auf naturnahe Strukturen angewiesen sind, und vernetzen einzelne Offenlandflächen miteinander. Strukturreiche Heckengebiete oder zusammenhängende Biotopkomplexe sind selten, sodass die vorhandenen Kleinstrukturen besonders wertvoll für die lokale Biodiversität sind. Streuobstwiesen sind traditioneller Bestandteil der süddeutschen Kulturlandschaft und tragen zur Vielfalt der Lebensgemeinschaften bei.

In der Gemeinde Mauern sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Streuobstwiesen kleinflächig verteilt vorhanden. Trotz ihrer geringen Größe bilden diese Elemente die wichtigsten naturnahen Strukturen in der Landschaft und erfüllen lokal eine bedeutende ökologische Funktion.

Wälder

Wälder im Landkreis Freising bedecken etwa 18,3 % der Fläche und liegen damit deutlich unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von 36 %, sodass der Landkreis insgesamt als waldarm gilt. In vielen Waldflächen dominieren Nadelholzbestände, insbesondere Fichte, während Laubholzanteile in den übrigen Wäldern nur ca. 7 % betragen. Durch gezielte Bewirtschaftung werden Nadelholzreinbestände zunehmend in standortgerechte Mischwälder umgewandelt, sowohl im Staatswald als auch im Privatwald. Waldflächen werden nach naturschutzfachlichen Kriterien bewertet, sofern Kartierungen vorliegen; besonders bedeutsam sind Auenkomplexe, Feuchtstandorte, Hangmischwaldreste und feldgehölzartige Waldreste.

In der Gemeinde Mauern sind keine großflächigen, wertvollen Wälder bekannt. Auf der ABSP-Karte wird jedoch entlang des Mauerner Bachs der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Waldbestände an der südlichen Amperleite und den Steilhängen der Seitentäler sowie die Renaturierung von Quellgebieten als Ziel festgelegt.

Abbaustellen

Abbaustellen wie Kies- und Sandgruben stellen wichtige temporäre Lebensräume in der Kulturlandschaft dar. Besonders in frühen Sukzessionsstadien bieten sie Ausweichlebensräume für Arten, die in intensiv genutzten Flächen verdrängt werden, wie Amphibien (Wechselkröte, Kreuzkröte, Gelbbauchunke) sowie Uferschwalbe und Flussregenpfeifer. Bei Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten oder in hochwertigen Lebensraumkomplexen besitzen Abbaustellen mindestens regionale, teilweise überregionale Bedeutung.

In der Gemeinde Mauern existieren mehrere Abbaustellen mit bedeutendem Artenvorkommen: die Kiesgrube ca. 900 m südlich von Mauern (ABSP: A114) mit Uferschwalbe, Kreuzkröte und Laubfrosch, die Grube ca. 200 m südöstlich von Enghausen (ABSP: A115) als artenreiche Grube mit Wechselkröte und Laubfrosch sowie die Kiesgrube ca. 300 m nördlich von Wollersdorf (ABSP: A128) mit Uferschwalbe, Kreuzkröte und Laubfrosch. Diese Standorte erfüllen wichtige Funktionen als Trittsteinbiotope und tragen zur Vernetzung naturnaher Lebensräume im Hügelland bei.

Ackerfluren

Ackerfluren sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und bieten bei intensiver Bewirtschaftung meist nur einer artenarmen Flora und Fauna Lebensraum. Auf extensiv genutzten Flächen oder an Feldrändern können sich jedoch naturschutzfachlich wertvolle Ackerwildkrautfluren entwickeln, die insbesondere für bedrohte Pflanzenarten sowie für Tierarten wie Feldhase, Feldhamster, Rebhuhn oder Kiebitz Bedeutung haben. Ackerwildkrautbestände dienen außerdem als Nahrungs- und Rückzugsraum für Insekten, fördern die Strukturvielfalt, bodenlockernde Prozesse und den Erosionsschutz. Im Landkreis liegen keine detaillierten Bestandsangaben vor. Aussagen zu einzelnen Flächen sind daher nur eingeschränkt möglich. In der Gemeinde Mauern kommen Ackerflächen überwiegend intensiv bewirtschaftet vor, sodass artenreiche Ackerwildkrautbestände nur lokal und vereinzelt auftreten können.

Siedlungen

Der Landkreis Freising liegt im Einflussbereich des Großraums München und zählt mit 182 Einwohnern/qkm zu den dichter besiedelten Teilen Bayerns. Das Siedlungswachstum ist besonders im südlichen Landkreis stark, während das nördliche Hügelland überwiegend ländlich geprägt ist, jedoch Anzeichen zunehmender Verstädterung zeigt. Struktureiche Ortskerne und sanfte Übergänge zwischen Siedlung und Feldflur sind selten geworden, und moderne Bauformen haben das Ortsbild vielerorts verändert. Trotz der hohen Siedlungsdichte bieten Kleinbiotope wie unbefestigte Wege, Hohlwege, alte Obstgärten, Hecken, Baumreihen, Hausbäume, blütenreiche Gärten sowie Weiher und Bachläufe wichtige Rückzugs- und Vernetzungsflächen für Tiere. In der Gemeinde Mauern ist ein besonders bedeutender Standort vermerkt: ein Wohnhaus in Mauern dient als Wochenstube der Kleinen Bartfledermaus (ABSP: C5).

Schwerpunktgebiet – Mauerner Bach und Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des Mauerner Bachs ist eine landschaftsökologisch besonders bedeutende Schwerpunktklinie. Ziel ist die Reaktivierung des Biotop- und Vernetzungspotenzials entlang des Bachlaufs, ausgehend von den noch vorhandenen Restbeständen naturnaher Flächen. Der Bach verbindet Feuchtbiotope, Trockenstandorte, Streuobstwiesen und Hecken und bildet eine wichtige Achse für Artenwanderung und Austausch im Hügelland.

Maßnahmen sollen die ökologischen Funktionen stärken, etwa durch Sicherung und Aufwertung von Ufer- und Quellbereichen, Renaturierung verbauter Abschnitte, Schaffung von Pufferflächen und Trittsteinbiotopen. Besonders Amphibien, Vögel, Fledermäuse und Insekten profitieren von den Rückzugs- und Wanderflächen.

Die Maßnahmen vernetzen die lokalen Lebensräume und fördern gefährdete Arten, zugleich steigern sie die landschaftliche Vielfalt im gesamten Landkreis.

(Quelle: ABSP Landkreis Freising, 2001)

2.9 Biotopkartierung

In den 1970er Jahren wurde vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) die Kartierung schutzwürdiger Biotope durchgeführt. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird der aktuelle, digitale Bestand des Landesamtes für Umwelt, Bayern, vom 14.08.2025 samt Biotopnummer dargestellt. Eine Liste der vorhandenen Biotope findet sich im Anhang 2.3. Dort sind alle Biotope mit Nummer, Überschrift, Haupt- und Nebenbiotop sowie ihre Schutzwürdigkeit nach § 30 bzw. Art. 23 und § 39 bzw. Art. 16 BNatSchG bzw. BayNatSchG gemäß Biotopkartierung (Flachland) aufgeführt.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

2.10 Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Durch zunehmende Bauvorhaben, aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen nimmt die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft immer weiter zu. Als Folge dessen sind Kommunen seit dem 1. Januar 2001 in der Regel verpflichtet, bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft bereitzustellen. Diese Verpflichtung basiert auf dem § 19 Bundesnaturschutzgesetz sowie dem § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch.

Wenn durch Baumaßnahmen Natur und Landschaft verloren gehen, soll dieser Verlust – soweit nicht vermeidbar – möglichst an anderer Stelle in ähnlicher Form wiederhergestellt werden. Eingriffe, die nicht vermieden werden können und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds beeinträchtigen, müssen sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB durch entsprechende Festlegungen und Maßnahmen auf speziell dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021)“ herangezogen. Die Beeinträchtigungsintensität, die sich aus dem Konflikt zwischen der naturschutzfachlichen Bedeutung des Bestandes und der Schwere des Eingriffs ergibt, ist hierbei entscheidend.

Da der Gesetzgeber den Kommunen ermöglicht, Eingriffe und deren Ausgleich zeitlich und räumlich voneinander zu trennen, stellt das sogenannte Ökokonto ein flexibles Instrument dar, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf kommunaler Ebene unterstützt. Mit dem Ökokonto können Kommunen einerseits unabhängig von der konkreten Notwendigkeit eines Ausgleichs handeln, andererseits aber auch frühzeitig Maßnahmen zum Naturschutz aus dem Landschaftsplan umsetzen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern.

Die im Gemeindegebiet befindlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sind unter dem Anhang 2.4 aufgelistet. Mit der entsprechenden Symbolisierung können diese im Flächennutzungsplan lokalisiert werden.

(Quelle: https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen_oekokonto/index.htm)

2.11 Artenschutzkartierung

In Bayern wird seit 1980 die landesweite ASK-Datenbank geführt, die vor allem dazu dient faunistische und floristische Daten bereitzustellen. Sie enthält zahlreiche Meldungen von ehrenamtlich tätigen Personen, Kartierungsergebnisse aus verschiedenen Gutachten, Literatur- und Sammlungsdaten einschließlich vieler historischer Informationen. Für naturschutzfachliche Fragestellungen stellt die Artenschutzkartierung – zusammen mit der Biotopkartierung – die wichtigste und erste Informationsquelle dar, auf die Behörden und andere befugte Nutzer schnell zugreifen können.

Die ASK-Datenbank bildet das zentrale Element der Artendatenhaltung in Bayern und wird 2024 durch die neue Struktur der Karla-Datenbank (basierend auf dem Arteingabesystem Karla.Natur) ersetzt. In der Themenkarte Arten- und Biotopschutz (Anhang 3.1) sowie in der Anhang 2.5 werden alle ASK-Fundpunkte, die seit ca. 2020 erfasst wurden, nummeriert und genauer beschrieben.

(Quelle: <https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenhaltung/artenschutzkartierung/index.htm>)

2.12 Bau- und Bodendenkmale, archäologische Denkmale

Die Lage der verzeichneten Bau- und Bodendenkmäler ist der Plandarstellung zu entnehmen. Die detaillierte Beschreibung erfolgt im Anhang 2.1 und 2.2.

Die Gemeinde Mauern bietet einige historisch wertvolle bzw. sehenswerte Denkmäler, die im Folgenden genauer beschrieben werden:

Filialkirche Hl. Kreuzauffindung mit Enghausener Kreuz

Die Kirche wurde erstmalig 808 urkundlich beschrieben. Ein Neubau der Kirche fand um 1500 statt, eine Erweiterung erfolgte 1699.

Im Zug des Neubaus wurde auch das Enghauser Kreuz von der Stiftskirche in Moosburg übernommen. Das Kreuz stammt wohl aus der Zeit zwischen 890 und 900 und gilt damit als ältestes Monumentalkreuz, welches heute noch erhalten ist.

(Quelle: <https://mauern-erleben.de/enghausener-kreuz/> und Wikipedia)

Filialkirche St. Michael (Schwarzersdorf)

Schwarzersdorf bzw. sein ehemaliger Name Swarzolfesdorf wurde 754 das erste Mal urkundlich erwähnt. Im Jahre 1716/1717 wurde die heutige Kirche nach Vorgaben des Moosburger Gerichtsbaumeisters erbaut.

(Quelle: Prälat Dr. Michael Hartig und Dorfgeschichte von Mauern von Franz Hagl von <https://www2.erzbistum-muenchen.de/pfarrei/pv-mauern/orte>)

Filialkirche St. Ulrich (Dürnseiboldsdorf)

Der östliche Teil der Filialkirche in Dürnseiboldsdorf wurde im 15. Jahrhundert und der westliche 1862 erbaut. 1749 sollte die auffällige Kirche abgerissen werden, die Bürger konnten dies jedoch verhindern.

(Quelle: Prälat Dr. Michael Hartig und Dorfgeschichte von Mauern von Franz Hagl von <https://www2.erzbistum-muenchen.de/pfarrei/pv-mauern/orte>)

Pfarrkirche St. Johannes der Täufer (Mauern)

Die Kirche in Mauern wurde im Jahre 899 erstmalig urkundlich erwähnt. Diese war die damalige private Kirche des Schlosses Mauern und wie alle Kirchen zu dieser Zeit aus Holz erbaut. Die heutige Kirche ist ca. 1100 entstanden und wurde seitdem von verschiedenen Schlossherren erweitert und umgebaut.

(Quelle: Prälat Dr. Michael Hartig und Dorfgeschichte von Mauern von Franz Hagl von <https://www2.erzbistum-muenchen.de/pfarrei/pv-mauern/orte>)

Filialkirche St. Petrus (Scheckenhofen)

Die Filialkirche, deren Namen wahrscheinlich auf einen Priester Skaccho begründet, wurde 930 erstmalig erwähnt. Die Kirche gehört sowohl dem romanischen Stil (12. Jahrhundert) als auch dem gotischen Stil (15. Jahrhundert) an.

(Quelle: Prälat Dr. Michael Hartig und Dorfgeschichte von Mauern von Franz Hagl von <https://www2.erzbistum-muenchen.de/pfarrei/pv-mauern/orte>)

Hofmarkschloss Mauern mit Mauerner Schlossgarten

Das Hofmarkschloss Mauern ist ein kleines, zweigeschossiges Schloss im Barockstil, das heute als Rathaus und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mauern genutzt wird.

(Quelle: <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/hofmarkschloss-mauern-fa7b7dd9b0>)
Der unmittelbar angrenzende Mauerner Schlossgarten ist als öffentlich zugängliche Gartenanlage mit Schau- und Lehrgarten ausgestaltet und dient der Bevölkerung als wohnungsnaher Freifläche für Aufenthalt, Erholung und Umweltbildung.

(Quelle: <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/mauerner-schlossgarten-e677cb2844>)

2.13 Methodik der Bestandskartierung

Die Kartierung und somit die Bestandserfassung erfolgte für das Gemeindegebiet Mauern zwischen August und Dezember 2025. Zur Vorbereitung wurde mithilfe des PC-Programmes *ArcGIS Pro* eine grobe Vorabkartierung anhand des Luftbildes und der ALKIS-Daten vorgenommen. Vor Ort wurden die Daten validiert und gegebenenfalls Änderungen vorgenommen. Im Sommer fanden die Kartierung der freien Landschaft statt, zwei Ortskartierungen folgten im Dezember. Die im Folgenden aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen wurden im Gemeindegebiet kartiert. Es erfolgt eine kurze Beschreibung sowie mögliche Abgrenzungen zu ähnlichen Nutzungen. Die Verortung der Flächen lässt sich dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entnehmen.

Ruderalfläche / Sukzession

Unter Ruderalflächen versteht man stark anthropogen überformte Flächen, häufig mit stark verdichteten Böden und artenarmer Ruderal- und Hochstaudenvegetation aus einjährigen Arten wie Natternkopf, Beifuß oder Steinklee.

Böschungskante

Eine Böschungskante stellt die oberste Linie einer natürlichen oder technisch geschaffenen Böschung dar.

Gewässerbegleitendes Gehölz

Gewässerbegleitende Gehölze kommen in Bach- und Flussauen entlang der Fließgewässer vor. Typisch sind z. B. bachbegleitende Schwarzerlensäume oder Weidenbestände entlang von Flüssen (in Anlehnung an *L5 nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)*).

Feucht-/Nasswiese

Diese Bestände stellen sich als extensiv genutztes Grünland dar, dass durch Nässe- und Feuchtezeiger, wie z. B. Seggen und Binsen, geprägt ist. Sie kommen schwerpunktmäßig in Talauen, in Flut- und Bodenmulden, an quelligen Hängen oder auf leicht entwässerten und gedüngten Niedermooren vor (in Anlehnung an *G22 nach BayKompV*).

Hochstaudenflur (flächig und linear)

Diese Fluren sind meist artenarm Krautsäume und weisen oft Bestände von Stickstoffzeigern (vorwiegend Brennnessel) auf (in Anlehnung an *K1 nach BayKompV*).

Feldgehölz und Gebüsch

Hier handelt es sich um Gehölzstrukturen außerhalb von Waldbeständen, die isoliert innerhalb anderer Nutzungen, vorwiegend Acker oder Grünland, liegen. Gebüsch sind hierbei als flächiger Bestand ohne größere Bäume definiert. Feldgehölze sind ebenfalls flächig sowie durch eine Größe von kleiner 0,5 ha von Wäldern zu differenzieren (in Anlehnung an *B2 nach BayKompV*).

Vegetationsarme Sandfläche

Die Sandflächen verorten sich in Bereichen ehemaliger Abbaugelände und sind naturnah gestaltet. Sie sind hauptsächlich vegetationsarm und weisen nur lückige Ruderalvegetation auf (in Anlehnung an *O421 nach BayKompV*).

Einzelgehölz

Als Einzelgehölze wurden Einzelbäume, Baumreihen oder Alleen erfasst (in Anlehnung an *B3 nach BayKompV*).

Hecke

Hecken sind lineare und überwiegend durch Sträucher, aber auch vereinzelt mit Bäumen geprägte Elemente der Kulturlandschaft, die vor allem an Nutzungsgrenzen oder Wegrändern zu finden sind (in Anlehnung an *B1 nach BayKompV*).

Waldflächen

Das Gemeindegebiet umfasst Laubwälder, Nadelwälder sowie Nadel-Mischwald (Quelle: ATKIS®-Basis-DLM, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Nachfolgend werden die einzelnen Waldtypen kurz definiert:

Laubwälder sind Wälder, in denen im Gegensatz zu Nadel- und Mischwäldern fast ausschließlich Laub- und höchstens vereinzelt Nadelbäume vorkommen. Als Laub-/Nadelwald sind Wälder erfasst, die eine Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen, wie z. B. Buchen und Fichten aufweisen. In Nadelwäldern sind fast ausschließlich Nadelbäume, zumeist Fichten anzutreffen.

Schwarzerlen-Bruchwald

Bruchwälder sind durch oberflächennahes Grundwasser geprägt. Die Hauptbaumart ist die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Daneben können unter anderem noch Birke (*Betula pubescens*) und Fichte (*Picea abies*) vorkommen.

Kurzumtriebsplantage (KUP)

Als Kurzumtriebsplantagen bezeichnet man Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern mit schnellem Jugendwachstum und hohem Stockausschlagsvermögen. Sie dienen in erster Linie zur Energieholzgewinnung. Geeignete Baumarten sind vor allem Pappeln und Weiden (in Anlehnung an B53 nach BayKompV).

Christbaumkulturen

Diese Flächen sind eigens angepflanzte Nadelwälder, welche als Nutzung für Weihnachtsbäume dienen (in Anlehnung an B51 nach BayKompV).

Ackerland

Als Ackerland wurden landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen intensiver Ackerbau betrieben wird, erfasst. Äcker machen den größten Teil der Kulturlandschaft im Gemeindegebiet aus (in Anlehnung an A11 nach BayKompV).

Sonderkulturen

Als Sonderkultur kommt Hopfen im Gebiet vor.

Grünland (extensive, intensive Nutzung)

Beim Grünland wurde extensive und intensive Nutzung unterschieden. Während intensiv genutztes Grünland häufig gemäht wird (mind. 3-schurig) und als arten- und blütenarm, von Süßgräsern dominiert charakterisiert werden kann, ist extensiv genutztes Grünland arten- und blütenreicher, wird weniger häufig gemäht, Obergräser sind meist nicht flächig vorhanden (in Anlehnung an G1 und G2 nach BayKompV).

Streuobstwiesen

Streuobstwiesen sind extensiv genutzte Obstbaumbestände, überwiegend aus Obsthochstämmen im Komplex mit Wiesen oder Weiden. Im Gegensatz zu intensiv genutzten, gleichförmig strukturierten Obstplantagen zeichnen sich Streuobstwiesen durch geringere Nutzungsintensität und wenig bis keinen Einsatz von Pestiziden sowie Düngemitteln aus (in Anlehnung an B4 nach BayKompV).

Obstplantage

Landwirtschaftlich genutzte Fläche zur kommerziellen Erzeugung und Gewinnung von Obst (in Anlehnung an B52 nach BayKompV).

Weiden

Unter Weiden wurde beweidetes Grünland erfasst. Die Beweidung erfolgt zumeist durch Pferde, Schafe, Ziegen sowie Damwild (in Anlehnung an G21 nach BayKompV).

Lagerfläche

Lager von land- oder forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Maschinen und Materialien (in Anlehnung an P42 nach BayKompV).

3 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

3.1 Historische Gemeindegebiets- und Landschaftsentwicklung

Die Gemeinde Mauern wurde erstmals im Jahr 899 urkundlich erwähnt; Hinweise auf eine Kirche mit Priesterwohnung reichen jedoch bereits bis ins Jahr 740 zurück. Über Jahrhunderte prägten verschiedene Adelsgeschlechter als Schlossherren die Entwicklung des Ortes. Heute präsentiert sich Mauern als wachsender und infrastrukturell gut ausgestatteter Gemeindestandort innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft mit Gammelsdorf, Hörgerthausen und Wang. Als größte Mitgliedsgemeinde verfügt Mauern über eine zeitgemäße Infrastruktur mit Schule, Kinderbetreuung, medizinischer Versorgung, Gewerbe und vielfältigem Vereinsleben, die in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut wurde. (Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/gemeinde-mauern/geschichte/>, 2026)



Abbildung 7: Wappen der Gemeinde

Das Gemeindewappen kombiniert die heraldischen Zeichen zweier Adelsgeschlechter, die über einen längeren Zeitraum die Hofmark Mauern innehatten, und verweist damit auf die historische Bedeutung des Ortes als Adelssitz. Die freischwebende Raute entstammt dem Wappen der Familie von Kuttenuer, die zwischen 1544 und 1585 die Hofmark besaß. Von 1585 bis 1641 folgte die Familie von Preysing, deren Wappen eine silberne Doppelzinne in rotem Feld zeigte.

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/gemeinde-mauern/>)

3.2 Siedlungsgefüge

Die Gemeinde Mauern teilt sich mit ca. 3.100 Einwohnern insgesamt in 31 Ortsteile auf: Alpersdorf, Bergmühle, Besenried, Beselmühle, Dürnseiboldsdorf, Enghausen, Friendsbach, Gandorf, Geiting, Grub, Hanslmühle, Hartshausen, Hintermeier, Hörgersdorf, Hufnagelreuth, Kleidorf, Kronwinkl, Mönchsberg, Niederndorf, Nußberg, Oberndorf, Riedlmühle, Scheckenhofen, Schwarzberg, Schwarzersdorf, Thal, Vordermeier, Waldruh, Wildenreuth, Wölflmühle und Wollersdorf.

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/gemeinde-mauern/>)

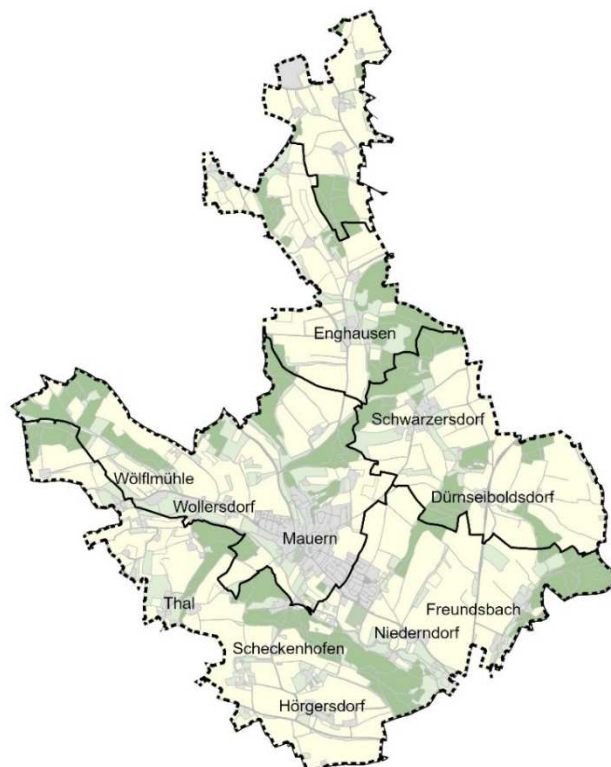


Abbildung 8: Verortung der Ortsteile, Darstellung KomPlan, (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Die Gemarkung **Margarethenried** ist die nördlichste Gemarkung im Gemeindegebiet.

Sie umfasst in der Gemeinde Mauern jedoch nur kleinere Weiler. Der Ort Margarethenried und weitere Flächen der Gemarkung verortet sich in der Gemeinde Hörgerthausen.

Die Flächennutzung ist hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Im Süden der Gemarkung verortet sich ein größerer Nadelwaldbestand. Im Osten kommt teilweise eine Grünlandnutzung vor. Westlich, angrenzend an die Gemeinde Hörgerthausen befindet sich eine PV-Freiflächenanlage. Die Weiler Wildenreuth, Hufnagelreuth, Grub und Besenried verortet sich eher an der nördlichen Gemeindegrenze. Eine direkte verkehrliche Anbindung mit dem Hauptort Mauern gibt es nicht. Über die Gemeindestraße östlich (Priel) oder westlich (Margarethenried) von der Gemeinde Mauern können die Ortschaften jedoch erreicht werden.



Abbildung 9: Gemarkung Margarethenried, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich die Gemarkung **Enghausen**, welche 1978 eingemeindet wurde und weitere Weiler und Einöde umfasst (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Enghausen>).

Das Gebiet ist geprägt von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen. Ein größerer Waldkomplex, das *Enghauser Holz*, befindet sich östlich auf dem Schlaghäusel- und Schneiderhäuselberg. Hier verortet sich zudem ein ehemaliger Kiesabbau. Neben den großräumigen Ackerflächen befinden sich mehrere Hopfenfelder sowie um den Weiler Oberndorf größere Weideflächen. Umfangreichere Grünlandbereiche verorten sich um die Ortschaften Nußberg und Vorder- und Hintermaier sowie nördlich von Enghausen. Der Enghausener Bach, welcher als Biotopverbundachse ausgewiesen ist, verläuft östlich an Enghausen vorbei und teilt sich nach Osten in den Geitinger Bach und nach West bis in die Weiler Vorder- und Hintermaier.

Enghausen gestaltet sich durch Dorfgebietsflächen, welche H-förmig entlang bestehender Straßen angegliedert sind. Angegliedert sind ein Pferdehof sowie ein Erlebnisbauernhof. In der Ortsmitte verortet sich die Kirche *Hl. Kreuzauffindung* mit dem *Enghausener Kreuz* und Friedhof. Die Weiler verorten sich alle nördlich des Ortes Enghausen und sind als Gebäude im Außenbereich definiert. Diese weisen teilweise alte Gehölz- und Heckenbestände sowie Stillgewässer in ihrer Umgebung auf. Die Kreisstraßen FS26 und FS30 binden die Orte an das Verkehrsnetz an.



Abbildung 10: Gemarkung Enghausen, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Südlich von Enghausen und am östlichen Rand der Gemeinde schließen die beiden Ortschaften Schwarzersdorf und Dürnseiboldsdorf in der Gemarkung **Reichersdorf** an.

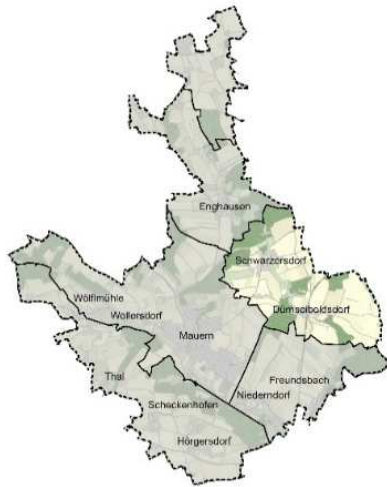


Abbildung 11: Ortsteile Schwarzersdorf, Dürnseiboldsdorf, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Auch diese Gemarkung ist vor allem durch ackerbaulich genutzte Flächen geprägt. Angrenzend an Schwarzersdorf verorten sich mehrere größere Grünland- und Weideflächen. Nördlich davon ein Nadel-Mischwald mit ehemaligen Abbaugruben. Dürnseiboldsdorf ist umgeben von mehreren kleinen Waldflächen sowie dem östlich an der Gemeindegrenze liegenden Willersdorfer Bach, welcher eine Funktion als Biotopverbundsystem innehat. Dürnseiboldsdorf selbst gestaltet sich als Dorfgebiet. Durch dieses verläuft die Kreisstraße FS 19, welche das Gebiet in einen südöstlichen Teil und einen nordwestlichen Teil untergliedert. In Letzterem verorten sich die Kirche St. Ulrich sowie Höfe und Einfamilienhäuser. Im östlichen Ortsteil befinden sich ein Betrieb für Sandstrahltechnik, ein Weinverkauf und ein Hof mit Weidehaltung. Schwarzersdorf ist ebenfalls als Dorfgebiet definiert. Im östlichen Teil des Ortes verortete sich die Kirche St. Michael. Um diese herum sind eher kleinere Wohnhäuser angesiedelt. Westlich der Kirche befindet sich der Seidlhof mit Hofladen, Pferde-

pension und Christbaumplantagen. Südlich der Kirche gestaltet sich eine Grünfläche mit Weihern und Ufervegetation. Der westliche Ortsteil beinhaltet Höfe mit größeren Außenanlagen. Hier sind auch ein Fahrzeugbauer sowie eine Schreinerei angesiedelt.

Die Ortschaften **Niederndorf** und **Freundsbach** liegen östlich des Hauptortes Mauern sowie nahe der östlichen Gemeindegrenze. Auch dieser Teil Mauerns ist vor

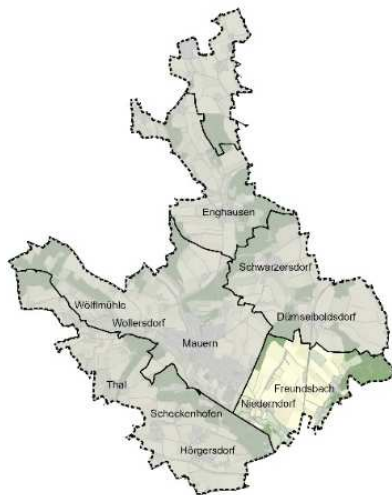


Abbildung 12: Ortsteile Freundsbach, Niederndorf, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

allem landwirtschaftlich genutzt. Im Osten entlang der Grenze verläuft der Freundsbach. Dieser zeichnet sich durch angrenzende Waldstrukturen, Grünlandbereiche, Weiher sowie gewässerbegleitende Gehölze aus. Zudem dient der Bach als Biotopverbundachse. Südlich Niederndorf verläuft der Mauerner Bach ebenfalls mit verschiedenen naturschutzfachlich wertvollen Strukturen, einer Biotopverbundachse sowie einem Überschwemmungsgebiet. Niederndorf verortet sich ca. 430 m westlich von Mauern und stellt sich als ein Dorfgebiet mit drei Hofstellen dar. Diese gliedern sich entlang der Staatsstraße St2085 an. Freundsbach ist über die FS19 erreichbar. Das Dorfgebiet teilt sich in einen südlichen und einen nördlichen Teil auf. Im südlichen Teil befinden sich sowohl Hofstellen und eine Schreinerei als auch Einfamilienhäuser entlang des Freundsbaches. Der nördliche Teil befindet sich ca. 300 m entfernt ebenfalls entlang des Baches. Dieser verortet Hofstellen, Einfamilienhäuser und einen Schärfdienst.

Die Ortschaften **Thal**, **Scheckenhofen** und **Hörgersdorf** liegen geographisch im Süden der Gemeinde. Dieser Teil definiert sich durch langgezogene Waldbereiche entlang des Mauerner Baches im Norden sowie Ackerflächen im Süden. Angrenzend an die Weiler Gandorf und Kronwinkl verorten sich ausgedehnte Weiden und Grünlandbereiche. Weiter westlich, unter anderem um die Ortschaft Thal, gliedern sich größere Obstbauplantagen an. Allgemein ist dieser Teil der Gemeinde sehr struktureicher mit einem Wechsel aus Grünland-, Weiden- und Waldbereichen. Hörgersdorf ist der nördlichste Ortsteil im Gemeindegebiet. Das Dorfgebiet befindet sich nördlich entlang einer Dorfstraße. Im Ort befinden sich der Biohof Oberpriller samt Hofladen sowie ein Agrarhandel. Das westlich gelegene Scheckenhofen gestaltet sich ebenfalls als Dorfgebiet. In der Mitte verortet sich die Kirche St. Petrus und westlich und östlich davon jeweils zwei Hofstellen. Nördlich im Waldgebiet befindet sich das allgemeine Wohngebiet Waldrüh. Das Dorfgebiet Thal befindet sich direkt an der südlichen Gemeindegrenze. Wohnflächen und Höfe ordnen sich entlang der Kreisstraße FS35 an. Nördlich von Thal verorten sich eine



Abbildung 13: Ortsteile Thal, Scheckenhofen und Hörgersdorf, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Vielzahl von Weiler und Höfen, unter anderem mit einer Obstbaummanufaktur und einem Fensterbauer.

Die Orte **Mauern**, **Wollersdorf** und **Wölmühle** liegen alle entlang der Kreisstraße FS32. Die nördlich liegende Landschaft ist hauptsächlich agrarisch geprägt und durch Grünland und Waldflächen unterbrochen. Der westliche Teil der Gemeinde Mauern zeichnet sich durch offene Waldbereiche aus. Der Ort Wölmühle, die Mischgebietsfläche am westlichen Ortsrand, besteht dabei aus zwei Höfen, sowie großflächiger Lagerfläche. Wollersdorf schließt östlich an und besteht insgesamt aus drei Teilen. Die Dorfgebietsfläche verortet sich südlich der Kreisstraße und beinhaltet mehrere Hofflächen. Das anschließende Mischgebiet beherbergt eine Autowerkstatt sowie Wohngebäude. Der östlichste Teil von Wollersdorf liegt beidseitig der Straße. In dieser Mischgebietsfläche befindet sich ein Bauunternehmen sowie weitere Wohngebäude. Der Hauptort Mauern verortet sich vor allem nördlich der Kreisstraße FS32. Der Ortskern bildet das jetzige Rathaus mit Schlosspark und Kirche. Umlegend des Zentrums ist Mauern durch Dorf- bzw. Mischgebiete gegliedert. Der östliche Teil Mauerns ist hauptsächlich durch Wohngebiete geprägt. Am östlichen Ortstrand verorten sich die Grundschule sowie der Wertstoffhof. Im Süden befinden sich zwei Supermärkte sowie die Feuerwehr und der Bauhof. Nördlich der Kreisstraße befinden sich sowohl der Fußballplatz als auch weitere vereinzelte Wohngebäude. Im Westen rundet ein weiteres Wohngebiet den Ortsrand ab.



Abbildung 14: Ortsteile Mauern, Wollersdorf, Wölmühle, Darstellung Komplan (Quelle: auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

3.3 Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

Nachfolgend aufgeführt sind verschiedene soziale Infrastrukturen und Gemeinbedarfsflächen, die die Gemeinde Mauern prägen und die Einwohner versorgen.

Kindertagesstätten

Im Gemeindegebiet Mauern gibt es derzeit 3 Kindertagesstätten:

Tabelle 4: Kindertagesstätten (Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/kindergarten/>)

Ort	Bezeichnung	Träger	Gruppen (Plätze)
Mauern (Schulstraße 2a)	Kinderhaus Wurzelzwerge	Gemeinde Mauern	Krippen- und Kindergartenkinder: 19
Mauern (Schulstraße 2a)	Kinderhaus Sonnenburg (Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort)	Gemeinde Mauern	Krippenkinder: 12
			Kindergartenkinder: 50
			Schulkinder: 25
Mauern (Hauptstr. 17a)	Katholisches Kinderhaus St. Johannes (Kinderkrippe, Kindergarten und Waldkindergarten)	Kirchenstiftung St. Jakobus d. Ältere	Krippenkinder: 24
			Kindergartenkinder: 70

Zudem gibt es eine Krabbelgruppe (1x wöchentlich im Bürgerhaus) sowie einen Schnupperkindergarten (3x wöchentlich im Bürgerhaus), welcher vom Kinderschutzbund Moosburg organisiert wird.

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/kindergarten/>)

In der Gemeinde Mauern sind insgesamt 175 Krippen- und Kindergartenkinder untergebracht (Stand April 2026). Der vorhandene Bedarf ist derzeit gedeckt, wobei derzeit in allen Einrichtungen noch Plätze vorhanden sind. Mit der Planung neuer Baugebiete, ist auch der Bedarf an weiteren Plätzen bereitzustellen. Durch den Neubau des Kinderhauses Wurzelzwerge können zusätzlich 12 Krippen-, 50 Kindergarten-, und 50 Hortplätze geschaffen werden.

(Quelle: Gemeinde Mauern)

Schulen

In der Gemeinde befindet sich die *Grundschule Mauern* (Schulstraße 45). Diese unterrichtet zurzeit ca. 138 Schüler:innen in 8 Klassen (Stand: Schuljahr 2025/2026). Der vorhandene Bedarf ist derzeit gedeckt (Kapazität von 194 Kindern). Zudem wird eine Mittagsbetreuung angeboten. Zurzeit (Stand April 2026) werden 67 Kinder betreut.

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/grundschule/>)

Weiterführende Schulen befinden sich in Moosburg (*Georg-Hummel-Mittelschule, Kastulus-Realschule, Karl-Ritter-von-Frisch Gymnasium*) und in Freising (*Dom-Gymnasium, Camerloher-Gymnasium, Josef-Hofmiller-Gymnasium*)

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/weiterfuehrende-schulen/>)

Senioreneinrichtungen

Senioreneinrichtungen sind in der Gemeinde nicht verortet. Jedoch gibt es einige Angebote wie beispielsweise ein Trauercafé, Spielenachmittage, Tanznachmittage, Vormittagstreff sowie Seniorengymnastik

(<https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/generation-55-plus/>)

Bürgereinrichtungen

Folgende Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden:

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

- Bürgerhaus (Bergstraße 1, Mauern)
- Jugendtreff (Schulstraße 47 und Hauptstraße 2, Mauern)
- Bücherschrank (Schloßplatz, Mauern)

Religiöse Einrichtungen und Friedhöfe

Innerhalb der Gemeinde gibt es mehrere Kirchen und einen Friedhof. Untergliedert nach Ortschaften sind hierbei folgende Einrichtungen vorhanden:

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

- St. Johannes der Täufer mit Friedhof (Hauptstraße 6, Mauern)
- St. Petrus mit Friedhof (Scheckenhofen)
- Hl. Krezauffindung (Enghausen)
- St. Michael mit Friedhof (Schwarzersdorf)
- St. Ulrich mit Friedhof (Dürnseiboldsdorf)

Die Gemeinde Mauern unterhält keine gemeindeeigenen Friedhöfe. Diese sind dem Pfarrverband Mauern bzw. der Erzdiözese München und Freising unterstellt.

Feuerwehren

Die Freiwillige Feuerwehr Mauern verortet sich am östlichen Rand der Ortschaft Mauern *Am Sportpark 1*.

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

Postwesen

Im Gemeindegebiet gibt es folgende Postfilialen und -stationen:

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

- EDEKA Manhart; Deutsche Post Filiale 557 (Alpersdorfer Str. 2)
- Getränkemarkt Hörl; Paketshop (Am Wurzelraben 6)
- Freie TS Schrafstetter; DHL-Paketshop 439 (Hauptstraße 12)

Ämter, Dienststellen, Banken

Innerhalb des Gebietes sind folgende öffentliche Einrichtungen bzw. Banken vorhanden:

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

- Bauhof (Sportpark 1)
- Rathaus Mauern (Schloßplatz 2)
- Wertstoffhof (Schulstraße bei Nr. 47)
- Volksbank-Raiffeisenbank Freisinger Bank (Hauptstraße 28)
- Sparkasse Freising Moosburg (Nandlstädter Str. 1)

Gesundheitswesen

Die ärztliche Versorgung gilt es so auszustatten, dass für die Bewohner der Gemeinde in zumutbarer Entfernung zu ihrem Wohnsitz, Ärzte der verschiedenen Fachrichtungen entsprechend dem Bedarf erreichbar sind.

In Mauern befindet sich eine Zahnarztpraxis, eine Allgemeinarztpraxis, eine Apotheke sowie eine Physiotherapie.

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

3.4 Verkehr

3.4.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Die zunehmenden gestiegenen Anforderungen an das Verkehrssystem, haben auch für die Gemeinde Mauern und dessen Verkehrspolitik Auswirkungen, die einerseits einen besseren Schutz vor den verkehrsbedingten Umweltauswirkungen gewährleisten und andererseits zur Behebung vorhandener Engpässe im Straßennetz beitragen sollen. Ein primäres Ziel ist es, den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr im Gemeindegebiet so zu ordnen, dass es grundsätzlich den Anforderungen an die geltende Gesetzgebung sowie den Belangen des Umweltschutzes gerecht wird.

Im Hinblick auf den überörtlichen Fernverkehr wird das Gemeindegebiet Mauern von sieben Hauptverkehrsstrassen tangiert:

Die Staatsstraße *St 2085* verläuft südwestlich durch das Gemeindegebiet. Kommend von Moosburg im Süden verläuft die Straße durch Mauern und verlässt im Norden den Untersuchungsraum wieder Richtung Hörgertshausen. Von der Gemeinde Nandlstadt kommend, führt die Kreisstraße *FS 32* im Westen auf die Staatsstraße *St 2085*. Die Kreisstraße *FS 35* verläuft von der Gemeinde Wang im Westen, kurz vor der Ortschaft Mauern auf die Kreisstraße *FS 35*. Am südlichen Rand des Gemeindegebietes tangiert die Kreisstraße *FS 28* den Untersuchungsraum. Kurz vor der nördlichen Gemeindegrenze biegt die Kreisstraße *FS 19* ab und verläuft im östlichen Teil der Gemeinde weiter in die Gemeinde Gammelsdorf. Durch den nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes führt die Kreisstraße *FS 26*, welche vorbei an Enghausen verläuft. Im Norden des Gebietes verortet sich die Kreisstraße *FS 30* als Abzweigung der *FS 26*. Die Kreisstraße verläuft vorbei nach Geiting in die Nachbargemeinde Gammelsdorf.

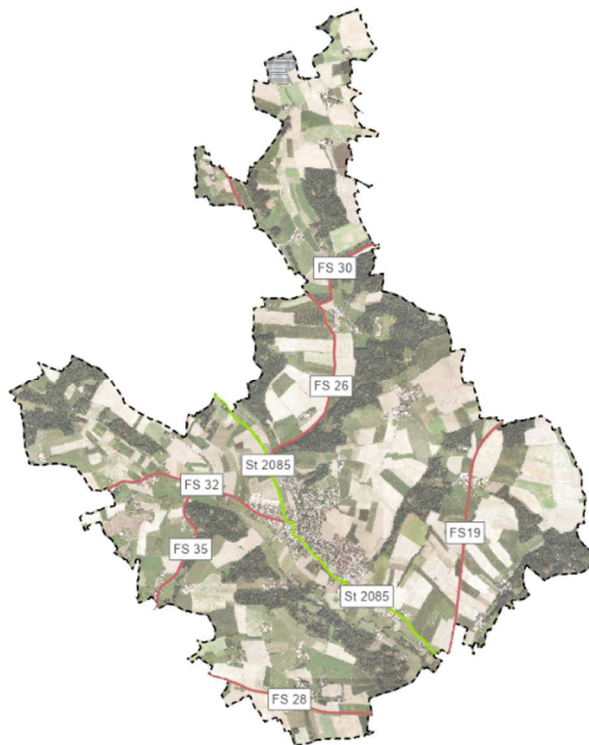


Abbildung 15: Überörtlicher Straßenverkehr Mauern
Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Straßenbauverwaltung - BAYSIS (www.baysis.bayern.de) und auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Folgende Anbauverbotszonen gelten für überörtliche Hauptverkehrsstrassen (jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der Straßentrasse):

- Staatsstraßen 20,00 m,
- Kreisstraßen 15,00 m.

3.4.2 Örtlicher Straßenverkehr

Das Verkehrsnetz innerhalb des Gemeindegebietes Mauern ist in erster Linie geprägt durch Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen. Dabei werden die einzelnen Ortschaften und eine Vielzahl von Anwesen im Außenbereich erschlossen und in vorliegender Situation überwiegend ausreichend an das örtliche Wegenetz angebunden.

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze lassen sich vor allem im Hauptort Mauern verorten:

Im östlichen Teil des Ortes an der *Schulstraße 47* befindet sich ein Parkplatz an der Sporthalle von Mauern. Angrenzend an den Schloßplatz und das Rathaus befinden sich mehrere kleinere Parkplätze. In der Alpersdorfer Straße verortet sich ein Parkplatz in der Nähe des Sportheimes.

(Quelle: Gemeinde Mauern, 10.09.2025)

3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Mauern verfügt über mehrere Buslinien. Überregional angebunden ist die Gemeinde über folgende Linien:

- 501 (MVV) mit Gammelsdorf, Moosburg und Erding,
- 682 (MVV) mit Moosburg, Nandlstadt, Au und Rudelzhausen,
- 685 (MVV, Schulbus) mit Furth und
- 683 (MVV) mit Mainburg, Moosburg

Die Linie 501 (MVV) fährt dreimal am Tag von Gammelsdorf über die Ortsteile Geiting, Enghausen, Mauern, und Niederndorf erst nach Moosburg und von dort weiter nach Erding. Von Moosburg kommend fährt die Linie 501 nach Friendsbach, Dörnseiboldsdorf und weiter nach Gammelsdorf. Die Linie 682 (MVV) fährt jeweils zweimal am Tag. Von Nandlstadt kommend verbindet sie die Ortsteile Wollersdorf, Mauern (Rathaus), Mitterfeld und Niederndorf mit Moosburg. Von der Starthaltestelle Moosburg kann über die gleichen Haltestellen in Mauern einmal die Endhaltestelle Nandlstadt sowie die Stationen Attenkirchen, Reichertshausen, Au und Rudelzhausen angefahren werden. Die Linie 683 verbindet Mauern mit Moosburg und Mainburg. Diese Verbindung fährt ca. alle 2 Stunden. Einmal am Tag gibt es eine zusätzliche Verbindung von Friendsbach und Dörnseiboldsdorf nach Moosburg.

Im Gemeindegebiet selbst gibt es außer den oben genannten Verbindungen nur Schulbuslinien. So fehlt eine direkte öffentliche Nahverkehrsverbindung aller südlichen Ortsteile (Hörghersdorf, Scheckenhofen und Tahl) mit dem übrigen Gemeindegebiet. Auch in Schwarzersdorf und Wölflmühle fehlt die Anbindung an den ÖPNV. Nördlichen Enghausen verorten sich ebenfalls keine Busverbindungen.

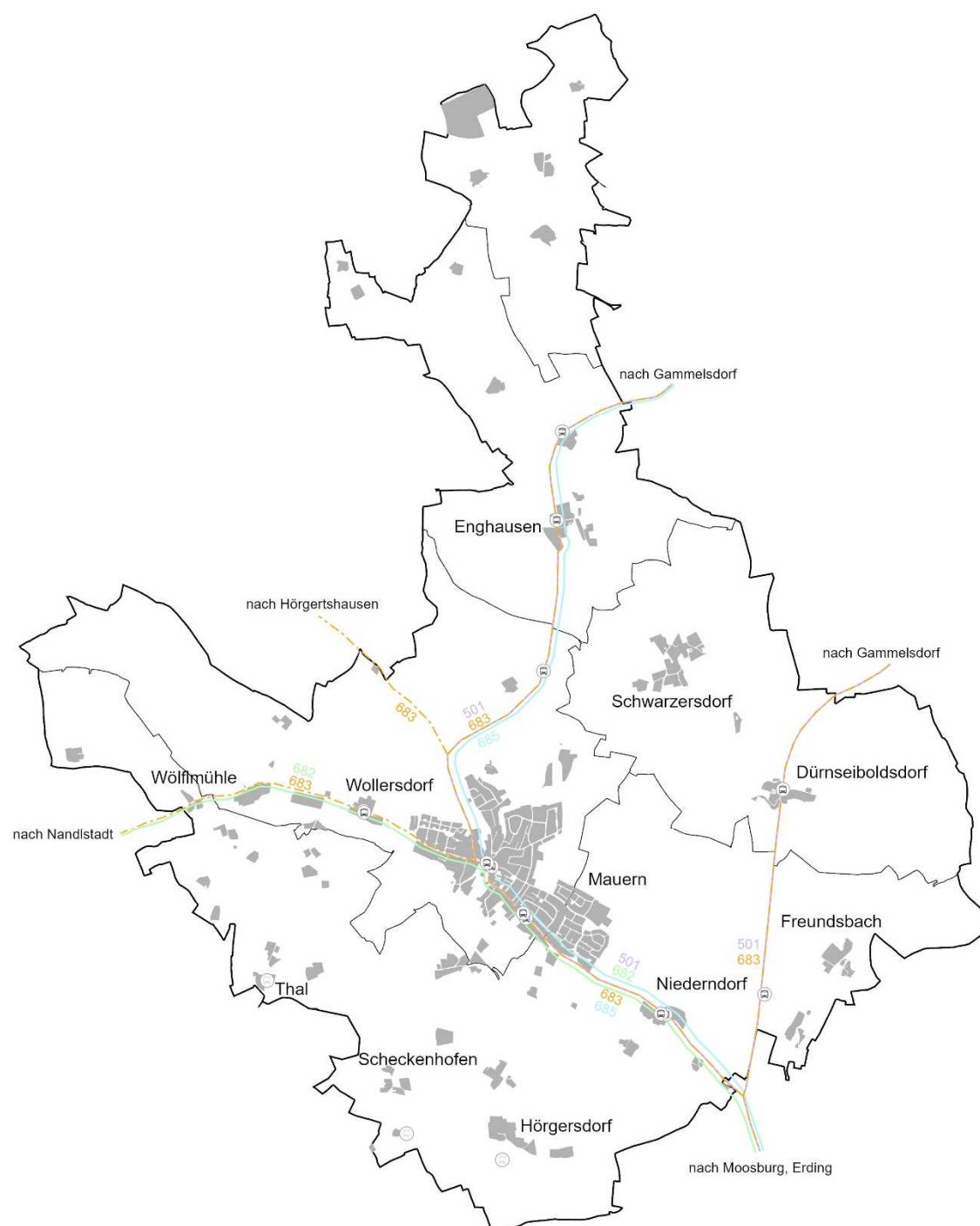


Abbildung 16: ÖPNV im Gemeindegebiet (Quelle: KomPlan, 2026)

3.5 Ver- und Entsorgung

„Ver- und Entsorgung bezeichnet in der Raumplanung die technisch-materielle Infrastruktur, die zur punktuellen oder flächendeckenden Versorgung der Siedlungsräume mit Wasser, Energie und Nachrichten sowie zur Entsorgung von Abwasser und Abfällen dient. Sie ist Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge. Um diese besser und wirtschaftlicher zu meistern, haben sich Kommunen oft auf Landkreisebene zu sogenannten Zweckverbänden zusammengeschlossen.

Besondere Merkmale sind die weitgehende Leitungsgebundenheit (Rohrnetz, Freileitung, Kabel) ihrer Transporteinrichtungen und die Standortgebundenheit ihrer Anlagen (Wasserbehälter, Kläranlage, Kraftwerk, Funkmast). Die Ver- und Entsorgung für die Nutzer im Raum findet in der Regel in Netzen statt, die im Siedlungsbereich meist unterirdisch verlaufen.“.

In der vorliegenden Plandarstellung sind lediglich die Hauptleitungen der einzelnen Sparten sowie die Standorte der zugehörigen Anlagen dargestellt.

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Für nachfolgende Planungsebenen ist zu beachten, dass bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern zu unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten ist. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

3.5.1 Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt für die Gemeinde Mauern durch die Stadtwerke, das Bayernwerk Pfaffenhofen und das Bayernwerk Altdorf. Die Aufteilung nach Ortsteilen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 5: Zuständiger Stromversorger (Quelle: Gemeinde Mauern, Stand 27.02.2026)

Stadtwerke	Bayernwerk Pfaffenhofen	Bayernwerk Altdorf
Alpersdorf	Bergmühle	Besenried
Beselmühle	Gandorf	Enghausen
Dürnseiboldsdorf	Hörgersdorf	Geiting
Freundsbad	Kleidorf	Grub
Hanslmühle	Kronwinkl	Hintermeier
Hartshausen	Mönchsberg	Hufnagelreuth
Mauern	Scheckenhofen	Nußberg
Niederndorf	Schwarzberg	Oberndorf
Riedlmühle	Thal	Vordermeier
Schwarzersdorf	Waldrup	Wildenreuth
Wölflmühle		
Wollersdorf		

In Bayern übernimmt ein Netz von Hochspannungsfreileitungen die Aufgaben des überregionalen bzw. regionalen Stromtransportes. Das im Gemeindegebiet vorhandene 20-KV Mittelspannungsverbundnetz stellt die regionale Versorgung ausreichend zur Verfügung. Um auch in Zukunft in der Region eine ausreichende und sichere Versorgung zu gewährleisten, ist das vorhandene Netz zu erhalten und gegebenenfalls weiter auszubauen.

Notwendige Schutzzonen bei Mittelspannungsfreileitungen betragen in der Regel beiderseits der Leitungsachse 10,00 m. Bei erdverkabelten Leitungen sind es 1 m links und rechts der Achse.

3.5.2 Regenerative Energien

Die Gemeinde Mauern ist bestrebt den Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix beständig auszubauen. Die nachstehenden Erhebungen sind dem Energie Atlas Bayern (Aufruf am 11.02.2026, 16:00 Uhr) entnommen:

Biomasse

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit keine Biomasseanlagen.

Geothermie

Bei der Geothermie ist eine oberflächennahe und eine tiefe Geothermie zu unterscheiden. Zur oberflächennahen Geothermie sind Erdwärmesonden und Grundwasserpumpen zu zählen.

Im Hauptort Mauern sind insgesamt fünf Erdwärmesonden installiert. In der Ortschaft Schwarzersdorf ergänzen zwei weitere Sonden die geothermische Nutzung im Gemeindegebiet. Außerdem befinden sich hier 26 Grundwasserwärmepumpen.

Tiefe Geothermie hat im Gemeindegebiet keine Bedeutung. Die geologischen Voraussetzungen sind weder für die Stromerzeugung noch für die hydrothermale Wärmegewinnung geeignet.

Wasserkraft

Im Gemeindegebiet gibt es eine Wasserkraftanlage:

— Wasserkraftwerk am Mühlbach, Leistung 9kW

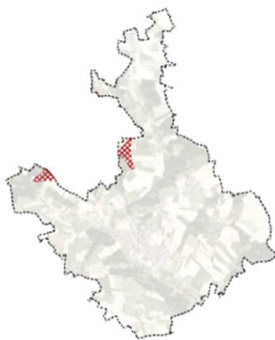


Abbildung 17: Lage der Vorranggebiete für Windenergie (Entwurf vom 02.12.2026); Darstellung KomPlan (Quelle: Regionalplan für die Region München und auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Windenergie

Diese spielt im Gemeindegebiet bislang noch keine Rolle. Gemäß LEP sind im Regionalplan Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie auszuweisen. Ziel soll es sein, 2 % der jeweiligen Gemeindefläche bis Ende 2032 festzulegen.

Der Regionalplan München befindet sich gerade in der Fortschreibung der 26. Änderung. Hierbei wird unter anderem das Teilkapitel B IV 7.2 Windenergie neugefasst (Stand März 2026). Derzeit sind im Regionalplan zwei Vorranggebiete für Windenergie – WE18a und WE18b – für die Gemeinde Mauern ausgewiesen.

(Quelle: Regionalplan, Region München (14), 2025)

Wärmenetz

Seit dem 1. Januar 2024 sind die Kommunen in Deutschland verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Für den klimaneutralen Umbau der Wärmeversorgung sind gemäß Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle treibhausgasneutrale Fernwärmenetze entscheidend, da diese nicht nur die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen verringern, sondern auch die effiziente Wärmeversorgung von Verbrauchern mit erneuerbaren Energien ermöglichen. Für den Neubau von Wärmenetzen mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien erhalten die Gemeinden eine Förderung mit der BEW (Bundesförderung für effiziente Wärmenetze).

Ein Wärmenetz liegt in der Gemeinde Mauern nicht vor.

3.5.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Trink- und Brauchwasser ist über den Wasserzweckverband Baumgarten und dem Wasserzweckverband Hörgerthausen sichergestellt. Aus der nachstehenden Tabelle geht hervor, welcher Zweckverband für welchen Gemeindeteil zuständig ist.

Tabelle 6: Zuständiger Zweckverband (Quelle: Gemeinde Mauern, Stand 27.02.2026)

Wasserzweckverband Baumgarten	Wasserzweckverband Hörgerthausen
Alpersdorf	Bergmühle
Besenried	Gandorf
Beselmühle	Hörgersdorf
Dürnseiboldsdorf	Kleidorf
Enghausen	Kronwinkl
Freundsbach	Mönchsberg
Geiting	Scheckenhofen
Grub	Schwarzberg
Hanslmühle	Thal
Hartshausen	Wölflmühle
Hintermeier	Wollersdorf
Hufnagelreuth	
Mauern	
Niederndorf	
Nußberg	
Oberndorf	
Riedlmühle	
Schwarzersdorf	
Vordermeier	
Wildenreuth	
Waldruh	

3.5.4 Abwasserbeseitigung

Entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist für neu zu erschließende Baugebiete nur noch die Entwässerung im Trennsystem anzuwenden. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Details hierzu werden auf der Ebene von nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren geregelt.

Empfohlen wird in diesem Zusammenhang das im privaten Bereich anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung innerhalb der Grundstücksfläche zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z. B. die Anlage von Zisternen oder Teichanlagen.

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, wie die Abwasserbeseitigung in den jeweiligen Gemeindeteilen erfolgt:

Tabelle 7: Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mauern (Quelle: Gemeinde Mauern, Stand 27.02.2026)

Gemeindeteil	Abwasserbeseitigung
Bergmühle	Kleinkläranlage
Gandorf	Trennsystem / KA Mauern
Hörgersdorf	Trennsystem / KA Mauern
Kleidorf	Trennsystem / KA Mauern / Hs Nr. 4,5,6 Kleinkläranlage
Kronwinkl	Kleinkläranlage
Mönchsberg	Kleinkläranlage
Scheckenhofen	Trennsystem / KA Mauern
Schwarzberg	Kleinkläranlage
Thal	Kleinkläranlage
Wölflmühle	Trennsystem / KA Mauern
Wollersdorf	Trennsystem / KA Mauern / Hs Nr. 11 Kleinkläranlage
Alpersdorf	Trennsystem / KA Mauern
Besenried	Kleinkläranlage
Beselmühle	Kleinkläranlage
Dörnseiboldsdorf	Kleinkläranlage
Enghausen	Kleinkläranlage
Freundsbach	Kleinkläranlage
Geiting	Kleinkläranlage
Grub	Kleinkläranlage
Hanslmühle	Kleinkläranlage
Hartshausen	Kleinkläranlage
Hintermeier	Kleinkläranlage
Hufnagelreuth	Kleinkläranlage
Mauern	Misch- und Trennsystem / KA Mauern
Niederndorf	Trennsystem / KA Mauern / Hs Nr. 6 Kleinkläranlage
Nußberg	Kleinkläranlage
Oberndorf	Kleinkläranlage
Riedlmühle	Kleinkläranlage
Schwarzersdorf	Trennsystem / KA Mauern
Vordermeier	Kleinkläranlage
Wildenreuth	Kleinkläranlage
Waldruh	Trennsystem / KA Mauern

3.5.5 Abfallwirtschaft

Für die Beseitigung des Abfalls im Gemeindegebiet ist der Landkreis Freising zuständig. Durch ein Holsystem werden Papier, Bioabfall und Restmüll abgeholt. Problem- und Sondermüll kann ganzjährig im Wertstoffzentrum Mauern (Schulstraße 51, 85419 Mauern) beseitigt werden.

(Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/buergerservice/entsorgung/>)

3.5.6 Telekommunikation

Mobilfunk ist ein wichtiger Infrastruktur-Faktor für die heimische Wirtschaft und für Arbeitsplätze. Dabei handelt es sich um eine drahtlose Nachrichtenübertragung (auch Daten- oder Informationsübertragung) mittels Radiowellen (auch Funk- oder Hertz-sche Wellen) bezeichnet, die von einem Ausgangspunkt auf einen definierten Zielpunkt gerichtet ist. Die bestehenden direkten Sichtverbindungen zwischen den jeweiligen Maststandorten dürfen daher nicht durch Bauwerke oder Bewuchs gestört werden. Nach den Angaben der Bundesnetzagentur ist jedoch die Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Im Falle von Planungen mit Bauhöhen über 20 m ist eine Stellungnahme der Bundesnetzagentur einzuholen. Hierzu sind die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebietes anzugeben und ausreichend übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des Baubereiches sowie das Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln. Bei Bauplanungen mit Höhen über 20 m sowie Photovoltaikanlagen wird auch geprüft, ob ggf. in der Nähe liegende Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur oder zivile Radaranlagen beeinflusst werden. Sind Beeinträchtigungen zu erwarten, erhalten die Planungsträger dazu eine Mitteilung und entsprechende Hinweise zur Störungsvermeidung.

Aktuell verorten sich zwei Mobilfunkstationen in Mauern. Einer befindet sich nördlich der Ortschaft Wollersdorf und wird von den Mobilfunknetzbetreibern Telekom, Vodafone und O2 betrieben. Nördlich von Gandorf verortet sich eine weitere Sendeantenne.

(Quelle: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html>).

Angestrebt wird aus der Sicht der Gemeinde, dass auch in Zukunft die Verlegung sämtlicher Fernmeldeeinrichtungen unterirdisch zu erfolgen hat. Dies hat der Gesetzgeber auch durch die Novellierung des Baugesetzbuches zwischenzeitlich ermöglicht. Entsprechende Aussagen und Begründungen sind diesbezüglich in der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsunterlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten.

Im Folgenden werden die Mobilfunk- und Richtfunkstationen im Gemeindegebiet aufgelistet:

3.6 Freizeit und Erholung

3.6.1 Sport- und Freizeit

Im Gebiet sind Spielplätze, Sportanlagen, sowie Freizeiteinrichtungen vorhanden. Folgende Anlagen und Einrichtungen verteilen sich auf die Gemeinde:

Tabelle 8: Freizeiteinrichtungen

Freizeiteinrichtungen	
Spielplatz, Bergstraße 1	Mehrzweckhalle, Schulstraße 45
Spielplatz, Hofmarkring 8	Bürgerhaus, Bergstraße 1
Spielplatz, Mitterfeld 65	Mauerner Schlossgarten
Spielplatz, Awarenring 32	Sport- & Tennisanlage Mauern
Spielplatz, Am Eichenberg 23	Mehrzweckhalle, Schulstraße 45

Hofmarkschloss Mauern mit Mauerner Schlossgarten

Das Hofmarkschloss Mauern ist ein kleines, zweigeschossiges Schloss im Barockstil das heute als Rathaus und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mauern genutzt wird. Die Anlage verfügt über eine erhaltene, teilweise ummauerte Schlossgartenfläche, die als gestalterischer und historischer Grünraum im Ortszentrum wirkt. (Quelle: <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/hofmarkschloss-mauern-fa7b7dd9b0>)

Der unmittelbar angrenzende Mauerner Schlossgarten ist als öffentlich zugängliche Gartenanlage mit Schau- und Lehrgarten ausgestaltet und dient der Bevölkerung als wohnungsnahe Freifläche für Aufenthalt, Erholung und Umweltbildung. Die Gartenanlage liegt zentral am Schlossplatz und ist barrierefrei erreichbar; sie ist für Gruppen geeignet und weist mit Gastronomie- und Unterstellmöglichkeiten eine gute Eignung für Freizeitaufenthalte und kleinere Veranstaltungen auf. (Quelle: <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/mauerner-schlossgarten-e677cb2844>)

Filialkirche Hl. Kreuzauffindung in Enghausen

Die Filialkirche Hl. Kreuzauffindung ist ein denkmalgeschütztes sakrales Bauwerk mit einem erhaltenen spätgotischen Chor aus der Zeit um 1500. Das Kirchenschiff wurde nach 1699 erneuert. Von besonderer kunsthistorischer Bedeutung ist das im Kirchenraum befindliche lebensgroße, geschnitzte Kruzifix („Enghausener Kreuz“). Im Rahmen einer Restaurierung im Jahr 2005 durchgeführte naturwissenschaftliche Untersuchungen datieren das Kreuz in die Zeit um 900 und weisen es damit als ein sehr frühes Monumentalkruzifix aus. (Quelle: <https://www.hopfenland-hallertau.de/attraktionen/filialkirche-hl.-kreuzauffindung-in-enghausen-cbbbcace55>)

Vespa Museum

Das Museum in der Flachsstraße 12, 85419 Mauern, präsentiert über 70 originale und restaurierte Vespa-Fahrzeuge sowie rund 4000 Zubehörteile wie Chromteile, Plaketten und historische Poster aus aller Welt. Es bietet individuelle Führungen, die Leidenschaft für den Vespa-Kult vermitteln und Besucher aus der Region anziehen. Die Anlage dient der Erholung und Freizeitgestaltung, insbesondere für Motorrad- und Designinteressierte. (Quelle: <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/vespa-museum-b2adcaf37b>)

Erlebnisbauernhof Wieser

Der Hof liegt am Rande der Hallertau und ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb seit 1832 mit Fokus auf nachhaltige Tierhaltung, wie Weidegang für Rinder und Eigenfutter. Besucher erleben Hofführungen, bei denen sie Tiere füttern, Eier sammeln und Brot im Holzofen backen. Die Anlage umfasst ein Naturstammhaus für Events und Gastronomie mit regionalen Produkten, ideal für Erholung und Bildung. (Quelle: <https://www.erlebnisbauernhof-wieser.de/Wieserhof/Bauernhof.html>)

Vereinswesen

Im Gemeindegebiet Mauern ist ein geeignetes Angebot an Vereinen und Verbänden zu finden. Nachfolgend können aus der Tabelle Vereinsnamen entnommen werden.

Tabelle 9: Vereinswesen (Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/vereine/>)

Vereinswesen	
Altschützen Mauern	Narrhalla
FFW Mauern	Schnupper-Kindergarten
Gartenbauverein Mauern e.V.	Singkreis
Gymnastikgruppen Mauern e. V.	Ski-Club Mauern e.V.
Han Kook Dojang of Self Defense e.V.	SpVgg Mauern
Katholische Jugend Mauern	TC Mauern e.V.
Krieger- und Soldatenkameradschaft Mauern e.V.	Vespa-Freunde Mauern
Nachbarschaftshilfe	

3.6.2 Innerörtliche Grünflächen

Im Hauptort Mauern lassen sich einige örtliche Grünstrukturen verorten.

Der Schlossgarten befindet sich im Zentrum des Ortes, angrenzend an das ehemalige Hofmarkschloss. Die Parkanlage, welche teilweise noch mit einer Mauer umrandet und mit alten Laubbäumen bestückt ist, weist sonst leider keine historischen Elemente des damaligen Schlossgartens mehr auf. Bürger können die Anlage als wohnungsnaher Freifläche für Aufenthalt, Erholung und Umweltbildung (Schau- und Lehrgarten) nutzen (Quelle <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/mauerner-schlossgarten-e677cb2844>).

Auf Höhe des Rathauses wurde der Hörgertshausener Bach durch eine Bebauung mit Stufen und Sitzbänken zugänglich gemacht.

Eine Waldfläche sowie ein Topographiesprung am nördlichen Rand von Mauern trennen die beiden Wohngebiete am Eichenberg voneinander. Im Wald verorteten sich zudem ein Spielplatz sowie ein Fußweg zum Ortszentrum.

3.6.3 Touristische Infrastrukturen

Mauern besitzt zwei Gasthäuser, ein Restaurant sowie eine Pension/Boarding Haus:

Tabelle 10: Touristische Infrastrukturen (Quelle: <https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/firmen-gastronomie/>)

Touristische Infrastruktur	Adresse
Restaurant / Gasthaus	
Pizzeria „la Casetta“	Alpersdorfer Straße 2
Gasthaus Alter Wirt	Hauptstr. 15
Gasthaus Wisheu	Hauptstr. 1
Pension / Boarding Haus	
Gasthaus Alter Wirt	Hauptstr. 15

3.6.4 Rad- und Wanderwege

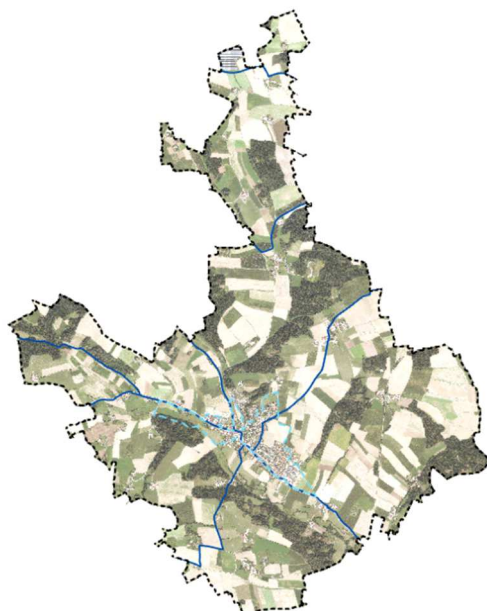


Abbildung 18: Wanderweg (hellblau) und Radwege (dunkelblau) in Mauern, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Im Gemeindegebiet sind mehrere Radwege - und ein Wanderweg verortet.

Der Wanderweg „Historischer Wanderweg Mauern“ verläuft ringförmig um die Ortschaft Mauern. Der Wanderweg soll die Mauerner Geschichte mit seinen historischen Besonderheiten und Denkmälern erlebbar machen. Die Route startet beim Mauerner Schloss führt entlang des Mauerner Bachs nach Wollersdorf. Weiter verortet sich der Wanderweg entlang des Waldgebietes Ameisenberg bis nach Niederndorf und von dort wieder zurück zum Startpunkt.

(Quelle: <https://mauern-erleben.de/historischerwanderweg/>)

Neben dem Wanderweg verorten sich in Mauern auch einige Radwege. Diese verlaufen alle durch den Hauptort Mauern und zweigen dann nordöstlich, südlich bzw. westlich in die umliegenden Gemeinden ab.

4 LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nachfolgend werden die Schutzgüter: Boden, Wasser; Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Arten- und Biotopschutz beschrieben und falls relevant bewertet. Eine genaue Verortung der aufgeführten Flächen und Strukturen ist in der jeweiligen Themenkarte ersichtlich.

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Eine ganzheitliche Betrachtung der Landschaft, die die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes (Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Flora, Fauna) nicht mehr isoliert sieht, führt zu einer Abgrenzung einzelner, eigenständiger und charakteristischer Landschaftsbestandteile. Diese sogenannten Naturräume haben sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, Flora, Fauna, Bodenbildungen sowie die durch die Nutzung und Besiedelung unterschiedlich entwickelt.

Die Gemeinde Mauern befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit 062 Donau-Isar-Hügelland und in der Naturraum-Untereinheit 062-A Donau-Isar-Hügelland.

(Quelle: ABSP Freising, 2001)

062-A Donau-Isar-Hügelland

Der Naturraum ist vor allem durch die sanft geschwungenen Hügelketten aus Kiesen und Feinsanden mit tonig-mergeligen und lehmigen Substraten aus Fließgewässersedimenten der Oberen Süßwassermolasse durchzogen. Durch die geologischen Verhältnisse sind die Böden gut für die Landwirtschaft geeignet. In der Folge sind naturnahe und halbnatürliche Lebensräume nur noch geringfügig anzutreffen. Überwiegend findet auf den nährstoffreichen Böden eine intensive ackerbauliche Nutzung statt. Auf den nicht lößbedeckten, mageren, meist sandigen Böden der Oberen Süßwassermolasse wachsen Wälder in dessen Beständen Nadelbäume dominieren. Der Naturraum wird von zahlreichen Gewässern durchzogen, welche Entwicklungsachsen in der ökologisch verarmten Natur bilden.

4.2 Geologie und Boden

4.2.1 Geologie, Geomorphologie und Relief

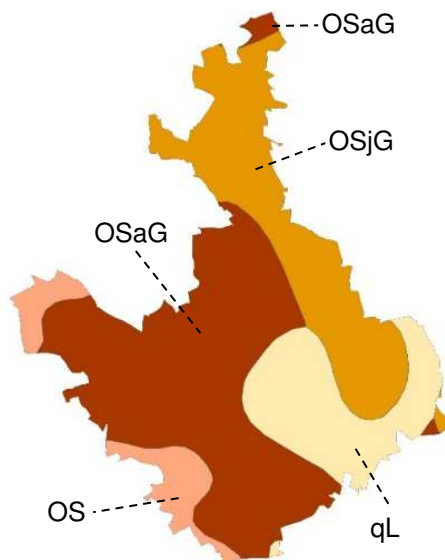


Abbildung 19: geologische Karte, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Die Topografie im Gemeindegebiet ist nur kleinräumig bewegt. Südlich des Ortes Mauern bildet sich eine Hangkante zum Mauerner Bach aus. Nördlich von Mauern verorten sich in zwei Talräumen Schwarzersdorf und Dürnseiboldsdorf. Anschließend an die Täler befinden sich bewaldete Hanglagen. Geologisch gesehen liegt Mauern im Donau-Isar-Hügelland (Terziärhügelland).

In der Mitte der Gemeinde befindet sich die Obere Süßwassermolasse, älterer Teil (OSaG). Westlich davon verortet sich die Obere Süßwassermolasse, untergliedert (OS). Am östlichen Rand des Gebietes lässt sich Löß, Lößlehm, Decklehm z.T. Fließerde (qL) vorfinden. Nördlich befindet sich die Obere Süßwassermolasse kiesführend: jüngerer Teil (OSjG).

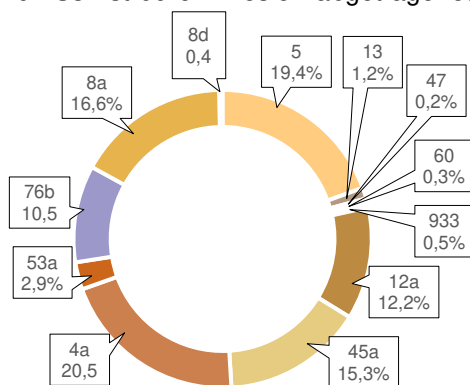
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, UmweltAtlas)

Tabelle 11: Beschreibung Bodentypen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Nummer	Beschreibung
12a	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
13	Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
45a	Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse)
47	Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse)
4a	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)
5	Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
53a	Vorherrschend Pelosol-Braunerde, gering verbreitet Braunerde- Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmton, selten Pelosol aus Lehmton(Molasse)
60	Bodenkomplex: Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum
76b	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
8a	Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
8d	Fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis - schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum
933	Böden durch Abbau von Massenrohstoffen geprägt, einschließlich rekultivierter Flächen

BEWERTUNG

Kolluvisol ist durch Erosion abgetragenes und am Hangfuß abgelagertes Bodenmaterial. Der Bodentyp zeichnet sich durch humoses, nährstoffreiches und feines Bodenmaterial aus. Grundsätzlich sind die Böden eher ertragsreich mit einer guten Speicher-, Puffer- und Filterfunktion. Zudem besitzt er eine Archivfunktion. Gefährdet ist der Kolluvisol durch Staunässe oder Verkrustungen sowie durch Dünger und Pflanzenschutzmittel. In Mauern verortet sich der Kolluvisol in den Tallagen. Der Boden kommt mit 12,2 % als zweithäufigster Bodentyp vor.

Abbildung 21: Verteilung der Bodentypen im Gemeindegebiet, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

(Quelle: <http://www.ahabc.de/bodentypen/klasse-typen-oder-bodensystematische-einheiten/kolluvisol/>)

Gleye sind durch Grundwasser beeinflusste Böden. Aufgrund seiner nassen Bodenverhältnisse bietet dieser einen Lebensraum für seltene Arten. Durch seine gute Wasserspeicherfunktion, ermöglicht er zudem Schutz vor Hochwasser. Ideal ist die Nutzung als Grünland oder Auwald mit nachhaltiger Bewirtschaftung. Durch Entwässerungen in der Landwirtschaft wurden viele Böden ackerbaulich nutzbar gemacht. Durch diesen Prozess gehen jedoch die besonderen Eigenschaften des Bodens verloren. Die Gleye in Mauern verorten sich entlang des Mauerner-, Enghausener- und Freundsbach. Insgesamt nehmen die Böden 10,8 % des Gemeindegebietes ein. (Quelle: <http://www.ahabc.de/bodentypen/bodensystematische-einheiten-semiterrestrische-boeden/boden-typ-auengley/#>; <https://www.umweltbundesamt.de/themen/der-grundwasserboden-gley-boden-des-jahres-2016>)

Einer der prägenden Bodentypen in Mitteleuropa ist die **Braunerde**. Auch in Mauern kommt diese, mit mehreren Untertypen, am häufigsten (76,5 %) vor. Durch Verlehmung und Verbraunung verschiedenster Ausgangsgesteine entstanden, ist der Bodentyp sehr vielseitig. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Boden leicht zu bearbeiten ist und land- sowie frostwirtschaftliche Nutzung möglich ist. In Mauern vorkommende Subtypen sind Pelosol-Braunerde, Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde. (Quelle: <http://www.ahabc.de/bodentypen/klasse-typen-oder-bodensystematische-einheiten/bodentyp-braunerde/#>)

4.2.3 Bodenfunktionen

Nach § 2 Abs. 2 BBodSchG erfüllt Boden im Sinne des Gesetzes folgende Funktionen:

1. Natürliche Bodenfunktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen.
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die natürlichen Bodenfunktionen gemäß Ziffer 1 sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß Ziffer 2 basieren auf den physikalischen und chemischen Eigenschaften des Bodenkörpers und unterliegen keinem Nutzungsinteresse. Die Funktionen gemäß Ziffer 3 stellen für unsere Gesellschaft bedeutende Nutzungsinteressen dar.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktion des Bodens als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die auf den natürlichen Bodenfunktionen basiert und die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte näher betrachtet werden (siehe auch Umweltbericht, Aussagen zum Schutzgut Boden).

Daraus ergeben sich unterschiedliche Wertigkeiten der Bodenfunktionen, wie z. B. hoher Wert einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung (siehe auch nachfolgendes Kapitel Bodenschätzung), die für die Beurteilung der jeweiligen vorgesehenen Planungen, wie z. B. Ausweisung von Siedlungsflächen, von Bedeutung sind.

(Quellen: Bayerisches Geologisches Landesamt, München und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2003, Wikipedia)

4.2.4 Bodenschätzung

Die Bodenschätzung wird anhand der Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke (Acker- oder Grünlandböden) definiert. Dazu wird zunächst die Ertragsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Acker- und Grünlandschätzung beurteilt, die sich bei Ackerböden allein aus dem Boden und bei Grünland zusätzlich aus dem Klima ergibt. Dann erfolgen Zu- oder Abschläge, die die Geländeeigenschaften (z. B. Exposition, Hangneigung) berücksichtigen.

In Deutschland wurde 1934 das Bodenschätzungsgesetz erlassen, wobei die Reichsregierung mit dieser „Reichsbodenschätzung“ einen Überblick erhalten wollte, in welcher Weise und mit welchem Anteil die verschiedenen Böden im ganzen Land verteilt sind. Diese Erhebungen stellen auch heute noch die Grundlage für die Bewertung der Ertragsfähigkeit der Böden dar, wobei die wertvollsten Böden mit einem Wert von 100 in der Magdeburger Börde liegen.

In Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ wird in Bezug auf die Bodenschätzung folgende Abstufung der Bewertung im Gemeindegebiet vorgenommen (siehe auch Themenkarte Geologie und Böden (Anhang 3.3.1) sowie Ausführungen im Umweltbericht):

- Böden mit einer sehr hohen Ertragsfähigkeit von ≥ 75 (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl)
= sehr hoher Wert für landwirtschaftliche Nutzung.
- Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit von 61 - 75 (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl)
= hoher Wert für landwirtschaftliche Nutzung.
- Böden mit einer niedrigen Ertragsfähigkeit ≤ 28 (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl)
= hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

(Quellen: Bayerisches Geologisches Landesamt, München und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2003, Wikipedia)

BEWERTUNG

In Mauern liegen die höchsten Ackerzahlen bei 77, die niedrigsten bei 25. Die höchsten Grünlandzahlen betragen 69, die niedrigsten 10. Die ertragsreichsten Böden liegen am östlichen Gemeindegebietsrand, oberhalb Niederndorf sowie östlich des Gewerbegebietes Mauern sowie im bereits bebauten Gebiet rund um die Feuerwehr. Niedrige Acker- bzw. Grünlandzahlen stellen demgegenüber aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Standorte dar. Gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften sind oft auf magere Standorte angewiesen, die in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur durch beispielsweise Nährstoffeinträge beeinträchtigt werden. Die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Standorte mit niedrigen Acker- und Grünlandzahlen liegen vor allem östlich und westlich von Mauern.

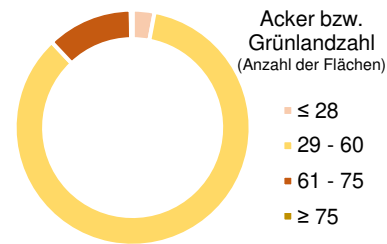


Abbildung 22: Diagramm zur Anzahl der Fläche mit Acker bzw. Grünlandzahl im Gemeindegebiet, Darstellung KomPlan (Quelle: Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, www.ldbv.bayern.de)

4.2.5 Bodenabtrag

Der Bodenabtrag durch Wasser und Wind führt zu einer Verschlechterung der Qualität des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung und führt gleichzeitig zu Nährstoff- und Humuseinträgen in Gewässer und naturnahe Biotope. Besonders problematisch ist hierbei der Verlust des Oberbodens, also des fruchtbarsten und landwirtschaftlich bedeutendsten Teils der Böden, der unumkehrbar ist.

Im Erosionsatlas der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft wird der Bodenabtrag in Tonnen pro Hektar und Jahr dargestellt. Die Bereiche mit Werten von ≤ 1 bis > 10 wurden in die Themenkarte Bodenabtrag (Anhang 3.3.2) übernommen. Für gefährdete Bereiche (Bodenabtrag von über > 10 t pro ha und Jahr) sollen folgende Maßnahmen zur Erosionsminderung angestrebt werden:

- Mulchsaatverfahren und Zwischenfruchtanbau.
- Anbau von Kulturen mit geringer Erosionsanfälligkeit.
- Teilen von zu großen Schlägen.
- Begrünung von Hangrinnen.
- Erhalt von Grünland.
- Vermeiden von Bodenverdichtungen.
- Anlage von Heckenstrukturen.
- bedarfsgerechte Kalkung und Humuserhalt.

(Quelle: <https://www.lfl.bayern.de/bodenerosion>)

BEWERTUNG

Im Gemeindegebiet Mauern sind größere Flächen (stark) erosionsgefährdet (Bodenabtrag von über > 10 t pro ha und Jahr).

Schwerpunkte sind an der südlichen Grenze sowie die beiden Hangleiten bei Schwarzersdorf und Dürnseiboldsdorf. Südlich und nördlich Enghausen sind weiter gefährdete Bereiche. Die dunkelbraunen Flächen weisen nochmals eine erhöhte Erosionsgefahr auf (über 1510 t pro ha und Jahr). Ein Großteil der Flächen gestaltet sich zudem als Ackerflächen (schraffierte Flächen). Maßnahmen zum Erosionsschutz werden dringend empfohlen.



Abbildung 23: Erosionskarte, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, www.lfl.bayern.de, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

4.2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Gemeindegebiet befinden sich zurzeit nur stillgelegte Abbaugelände, weshalb auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan verzichtet wurde. Nachfolgend aufgelistet sind die jüngst ehemaligen Abgrabungsflächen im Gemeindegebiet:

Kiesgruben:

- Gandorf (rekultiviert)
- Enghausen (rekultiviert)
- Andorf/Wollersdorf (rekultiviert)

Bentonit:

- Nähe Oberndorf (abgeschlossen)
- Enghausen (abgeschlossen)
- Wildenreuther Forst (abgeschlossen)

(Quelle: Gemeinde Mauern, 2025)

4.3 Oberflächengewässer und Wasserhaushalt

4.3.1 Fließ- und Stillgewässer

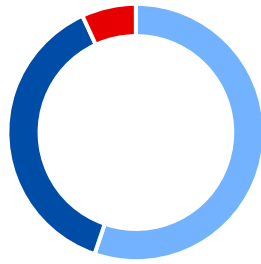
Allgemeines

Fließgewässer verfügen neben ihrer Funktion des Wasserrückhaltes über wichtige Lebensraumfunktionen und bilden mit ihren linearen Strukturen das Grundgerüst für die örtliche und überörtliche Biotopvernetzung. Diese Ökosysteme können deshalb als Lebensadern in der Landschaft bezeichnet werden.

Eine Erfassung der Fließgewässer im Gemeindegebiet wurde im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes im Jahre 2015 durchgeführt (Quelle: Büro Voerkelius, 2015). Die Ergebnisse der Zustandserhebung und eine Verortung der Fließgewässer ist der Themenkarte Wasser (Anhang 3.4) zu entnehmen.

Als Folge des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“ ist es seit dem 01.08.2019 nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer verboten, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie, diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen). Jedoch bleibt der Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmitteln an Gewässern 3. Ordnung weiterhin zulässig. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmt in § 38a Abs. 1, dass innerhalb eines Abstandes von 5 Metern landseits zur Böschungsoberkante des Gewässers eine geschlossene, ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen ist, wenn landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb eines Abstandes von 20 Metern zur Böschungsoberkante eine Hangneigung zum Gewässer von durchschnittlich mindestens 5 Prozent aufweisen.

BEWERTUNG



■ Naturfern ■ Naturnah ■ Verrohrt

Abbildung 24: Verteilung der Fließgewässer im Gemeindegebiet, Darstellung KomPlan (Quelle: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Mauern)

Allgemein kann festgehalten werden: Die Fließgewässer unterliegen in Siedlungsbereichen und im Offenland durch angrenzende, intensive Landnutzungen einem hohen Nutzungsdruck und weisen meist eine naturferne Linienführung und Gewässerstruktur auf oder sind verrohrt.

In der Ackerflur werden Fließgewässer meist als störend empfunden. Bachläufe wurden daher nicht selten umgelegt oder gleich in den Untergrund verlegt, um besser zugeschnittene Ackerschläge zu bekommen. Auch sind Fließgewässer oft mangels begleitender Gehölze kaum wahrzunehmen, was

sich im Landschaftsbild negativ niederschlägt.

Innerhalb der Siedlungsbereiche sind die Bachläufe meist in einem engen, starren Korsett an Wegen und Straßen gedrängt. Sie werden nicht als integrierendes Landschaftselement in der Stadt- und Siedlungsplanung wahrgenommen bzw. wird ihre Bedeutung im Zuge des Klimawandels nicht erkannt.

Weitere Beeinträchtigungen der Fließgewässer im Gemeindegebiet sind die Strukturarmut, die stoffliche Belastung, keine oder nur schmale Ufersäume sowie eine Regulierung und der technische Ausbau der Wasserläufe.

Entsprechend zeigt das Ergebnis der Kategorisierung der Gewässerstrukturklasse ein Spektrum von gering veränderten bis vollständig veränderten Abschnitten auf, wobei unveränderte, also Abschnitte mit einer natürlichen Gewässerstruktur, fehlen.

So plant das Gewässerentwicklungskonzept einige Maßnahmen, wie beispielsweise die Pflanzung von Auwäldern, Sohlanhebungen, die Entwicklung von naturnahen Läufen, Beseitigung von Uferbefestigungen sowie die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Einzelne Maßnahmen bzw. dessen Verortungen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Für weitere Infos und Maßnahmen wird auf das Gewässerentwicklungskonzept verwiesen.

(Quelle: Büro Voerkelius, 2015)

4.3.2 Grundwasser

Ca. 70 % unseres Trinkwassers in Deutschland stammen aus dem Grundwasser. Das Grundwasser ist Teil des gesamten Wasserkreislaufes und wird zum Großteil aus Regenwasser gespeist. Es erfüllt wichtige Funktionen für den Landschaftswasserhaushalt: u.a. Wasserversorgung von Pflanzen, Fruchtbarkeit des Bodens, Biodiversität und Etablierung von Feuchtbiotopen.

Jedoch ist das Grundwasser durch Stoff- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft, Altlasten sowie Einträge aus Industrie und Verkehr, in manchen Regionen Deutschlands (stark) gefährdet. Eine Sanierung des Grundwasserkörpers ist zwar möglich, jedoch technisch und finanziell sehr aufwändig.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. in der nachfolgenden Bauleitplanung können zur Sicherung des Grundwassers Retentions- und Versickerungskonzepte festgesetzt werden. Eine Ableitung von Grund- und oberflächennahem Wasser sollte hingegen vermieden werden.

(Quelle: <https://www.planungshilfen.bayern.de/kapitel/fachliche-planungsvorgaben/wasser/grundwasser>, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser>)

4.3.3 Quellen

Nach der DIN 4049 werden Quellen als lokal begrenzte Austritte von Grundwasser definiert. Dieses Grundwasser gelangt nach einer unterschiedlich langen Durchquerung des Untergrunds an die Oberfläche und sorgt, auch nach der Entnahme, zumindest zeitweise für einen Abfluss in das oberirdische Gewässersystem. Im Gemeindegebiet Mauern ist 1 Quelle bekannt.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Tabelle 12: Quelle in der Gemeinde (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Nr.	Objekt-ID	Lage	Quellfassung	naturnah / naturfern
1	7437QU015013	Südlich Schwarzersdorf im Enghauser Holz	Quelle gefasst	naturfern

4.3.4 Hochwassergefahrenflächen

Die Bundesländer sind nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verpflichtet, bestimmte Überschwemmungsgebiete per Verordnung festzusetzen. Die so genannten festgesetzten Überschwemmungsgebiete stellen unter anderem die Grundlage für die Bauleitplanung der Kommunen dar. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen sowie die Genehmigung von Bauvorhaben in diesen Gebieten sind nur in genau geregelten Ausnahmefällen möglich.

Für die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete werden zunächst Bereiche mit einem potenziell signifikantem Hochwasserrisiko als Risikogebiete festgelegt. Innerhalb dieser Risikogebiete sind die Bereiche, in denen ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) zu erwarten ist, amtlich festzusetzen. Unter einem HQ₁₀₀ versteht man ein Hochwasserereignis, das an einem Standort statistisch betrachtet einmal in hundert Jahren auftritt. Ebenfalls festzusetzen sind die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung erforderlichen Gebiete (zum Beispiel Flutpolder, Flutmulden). Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt gelten die Überschwemmungsgebiete als vorläufig gesichert. Nach einer Frist von fünf Jahren nach der vorläufigen Sicherung ist in der Regel ein Festsetzungsverfahren abzuschließen.

(Quelle: https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_ggebiete/amtliche_festsetzung/index.htm)

Sowohl in der Themenkarte Wasser (Anhang 3.4) als auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die vorläufig gesicherten und die festgesetzten Überschwemmungsgebiete dargestellt.

In der Themenkarte Wasser (Anhang 3.4) sind zusätzlich noch wassersensible Bereiche verzeichnet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

(Quelle: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index.htm>)

4.3.5 Starkregenereignisse

Eine wertvolle Orientierung für Kommunen bietet die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Hinblick auf mögliche Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten infolge von extremen Starkregenereignissen.

Grundsätzlich können Überflutungen überall auftreten. Die Hinweiskarte zeigt jedoch Bereiche mit einer potentiell erhöhten Überflutungsgefährdung auf. Die potentiellen Fließwege sind nach der Abflussintensität dreistufig unterteilt:

- mäßiger Abfluss,
- erhöhter Abfluss,
- starker Abfluss.

Die in Frage kommenden Aufstaubereiche in Gestalt von Geländesenken können der Hinweiskarte ebenfalls entnommen werden.

Die potentiellen Fließwege und Aufstaubereiche im Gemeindegebiet sind in der Themenkarte Wasser (Anhang 3.4) dargestellt.

Geländesenken befinden sich in lokalen Tiefpunkten des Geländes. In ihnen kann sich zufließender Oberflächenabfluss teilweise oder vollständig ansammeln. Der angewendete rein topografische Ermittlungsansatz ermöglicht es, Geländesenken und die belastungsunabhängige Berechnung ihrer maximalen Einstautiefe bei einer angenommenen vollständigen Füllung zu identifizieren. Dabei wird kein definiertes Regenereignis untersucht. Bei den potentiellen Aufstaubereichen handelt es sich um die oberhalb von Durchlässen und kleinen Brücken über Gewässer 3. Ordnung liegenden Flächen, die durch Verklausung (Verstopfung) mit Treibgut oder aufgrund unzureichender Durchlasskapazität entstehen können. Potentielle Aufstaubereiche sind Senken vor den genannten Bauwerken, die durch Verschluss dieser Bauwerke entstehen. Die ausgewiesenen Aufstaubereiche füllen sich in Realität allerdings nur dann vollständig, wenn ein Niederschlagsereignis auch über ein entsprechendes Volumen verfügt. Dargestellt ist jeweils die angenommene maximale Füllung, wobei es sich hierbei nur um Hinweise handelt, die vor Ort verifiziert werden müssen. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der dargestellten Bereiche Überflutungen auftreten.

(Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>)

Neben Maßnahmen zum Objektschutz helfen auch Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, um Wasser von Gebäuden abzuhalten. Das Wasser von versiegelten Flächen und Dächern wird dabei in Speichervorrichtungen geleitet. Als Speicher eignen sich Retentionsmulden auf Grünflächen, aber auch Rigolen, unterirdische Tanks oder Zisternen. Auch eine Dachbegrünung kann verhindern, dass das Wasser über die Dachrinnen hinausschießt oder es kann das Wasser je nach Ausführung sogar komplett zurückhalten beziehungsweise dafür sorgen, dass es verzögert und mit deutlich geringeren Mengen abgegeben wird. Hinzu kommt, dass zusätzliche Grünflächen zum Beispiel durch eine vermehrte Verdunstung einen positiven Einfluss auf die Umwelt, das Kleinklima und die Biovitalität haben. Grundsätzlich sollten im Grundstück weitestgehend wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasenfugen-/Gitterpflaster oder wassergebundene Decken zur Anwendung kommen. Entsprechende Festsetzungen sind im vorgenannten Sinne in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Wertvolle Hinweise zur Vorsorge gibt der Leitfaden „Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BBSR.

4.4 Landschaftsbild

Methodik:

Das Landschaftsbild bzw. Natur und Landschaft ist laut §1 BNatSchG nach Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert definiert. Eine Erfassung des Landschaftsbilds entzieht sich jedoch einer objektiven, quantifizierenden Bewertung. Vielmehr wird es als etwas subjektiv Erlebbares bezeichnet. Unbestritten ist jedoch, dass ein Landschaftsraum mit einer hohen natürlichen Ausstattung und einer geringen anthropogenen Überprägung als positiv und wohltuend empfunden wird. Dies wird durch eine besondere Physiognomie, zum Beispiel ein bewegtes Relief und Struktur-reichtum, noch gesteigert. Daraus lässt sich ableiten, je höher der menschliche Einfluss und je geringer die natürliche Ausstattung, desto weniger attraktiv gilt das Landschaftsbild.

Für das Gemeindegebiet Mauern erfolgte eine Landschaftsbildbewertung anhand der nachfolgenden Kriterien:

Tabelle 13: Methodik zur Landschaftsbildbewertung

Eigenheit	Seltenheit der Strukturen im Gebiet und Natürlichkeit der Topographie
Vielfalt	Dichte der Strukturen und Natürlichkeit der aktuellen Nutzung
Schönheit	nicht objektiv bewertbar
Erholungs-wert	Nutzbarkeit von Wander- und Radwegen sowie Aufenthaltsqualität (siedlungsnaher Feierabenderholung)

Beschreibung:

Im Sinne der vorausgehenden Methodik wurde auch das Gemeindegebiet bewertet. Hierbei wurde Mauern, in Anlehnung an die Landschaftsbildeinheit der LfU sowie der Topographie und Nutzung, in verschiedene Einheiten unterteilt (vgl. Abb. 25):

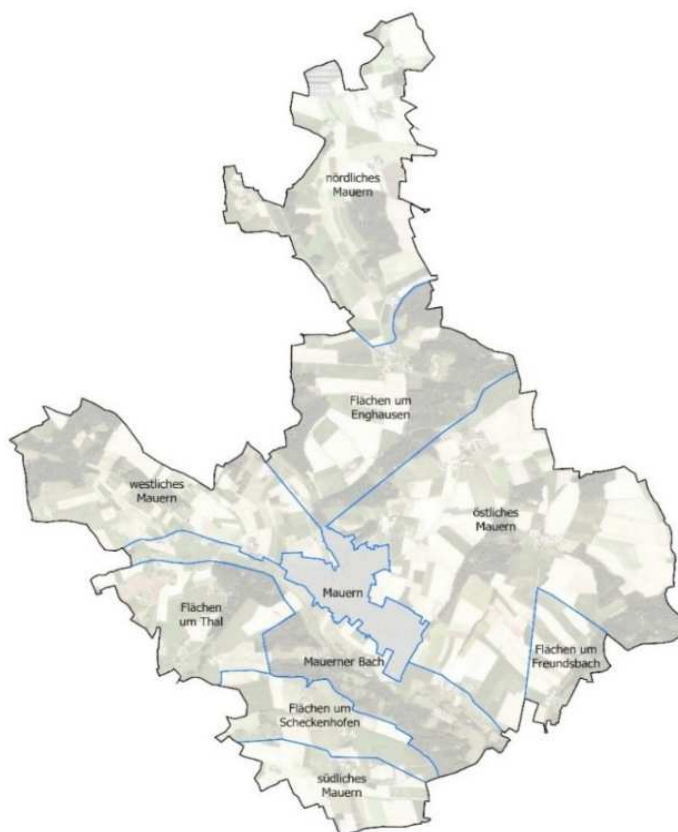


Abbildung 25: Landschaftsbildeinheiten (Quelle: KomPlan, 2026, auf Grundlage von Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

Nördliches Mauern

Der Norden von Mauern weist eine sehr bewegte Topografie auf. Teilweise sind kleine Nutzungs mosaiken aus Bach, Gehölzen und Grünlandbereichen vorhanden. Diese werden jedoch von weitläufigen Ackerflächen ergänzt. Dadurch wirkt die Landschaft, vor allem an der nördlichen Grenze, ausgeräumt und leer. Die fehlende Eingrünung der PV-Freiflächenanlage wirkt ebenfalls störend.

Flächen um Enghausen

Die Flächen südlich von Enghausen zeichnen sich vor allem durch Ackerflächen aus. Diese sind ausgeräumt, strukturarm und wirken dadurch sehr weitläufig. Das Relief ist kaum bewegt. Die Waldbereiche westlich und östlich fassen die Einheit gut zusammen.

Flächen um Freundsbach

Diese Einheit wird durch die Kreisstraße *FS19* im Westen und das Waldgebiet im Osten begrenzt. Dazwischen liegt eine ausgeräumte und strukturarme Ackerflur. Die Topografie ist nur schwach ausgebildet. Der Wald und der davor laufende Freundsbach bilden jedoch eine ansprechende Grenze. Wege zur Naherholung sind kaum vorhanden. Entlang der Staatsstraße sind Ansätze einer Allee gegeben.

Östliches Mauern

Eine Abgrenzung der Landschaftsbildeinheit erfolgt durch das Waldgebiet im Westen, den Ort Mauern im Süden sowie die Staatsstraße *FS19* im Osten. Die Grenze zur vorhergenannten Einheit „*Flächen um Freundsbach*“ wird durch die bewegtere Topografie definiert. Allgemein zeichnet sich die Landschaft durch einen Wechsel an freier Flur, Wald, Acker sowie Hopfenflächen aus. Dazu kommt eine teilweise stark bewegte Topografie, welche das Landschaftsbild spannend und abwechslungsreich gestaltet. Die Ortschaften (Schwarzersdorf, Dörnseiboldsdorf) binden sich gut in die Landschaft ein und schaffen einen ländlichen Charakter. Vor allem im östlichen Teil verorten sich einige untergeordnete Straßen, welche zur Erholungsnutzung geeignet sind. Zudem sind keine Vorbelastungen gegeben.

Mauerner Bach

Die Einheit „*Mauerner Bach*“ verortet sich südlich des Ortes Mauern entlang des von Osten nach Westen verlaufenden Baches. Das Gebiet zeichnet sich durch ein kleinteiliges Nutzungs mosaik aus Waldbereichen, Lichtungen sowie Bach- und Auenvegetation aus. Entlang des schwach gewundenen Baches verortet sich überwiegend Grünland. Auch die Topografie ist stellenweise stark bewegt. Insgesamt entsteht so eine spannende und abwechslungsreiche Landschaft. Eine Erschließung ist kaum vorhanden, teilweise sind Wegeverbindungen zur Erholung nutzbar.

Südliches Mauern

Im Süden wird die Einheit durch die Gemeindegrenze und im Norden durch die Straße nach Scheckenhofen abgegrenzt. Die Landschaft ist hauptsächlich durch ausgeräumte Ackerflächen geprägt und weist kaum Strukturen auf. Entlang der Ortsverbindungsstraße verortet sich ein Graben mit Grünlandstrukturen. Die Topografie ist flach, aber bewegt. Die Ortschaft Hörersdorf fügt sich abschnittsweise gut in die Landschaft ein. Wege zur Naherholung sind nicht gegeben, zudem wirken die Straße und Leitungen störend.

Flächen um Scheckenhofen

Nördlich an die Landschaftsbildeinheit „*Südliches Mauern*“ angrenzend, erstreckt sich die Landschaftsbildeinheit „*Flächen um Scheckenhofen*“, die im Norden durch das Waldgebiet entlang des Mauerner Baches begrenzt wird. Die Landschaft weist eine große Strukturdichte auf und ist vor allem durch Weidenutzungen geprägt. Die Höfe integrieren sich gut in die Landschaft. Wege zur Naherholung sind jedoch nur entlang der Waldbereiche gegeben.

Flächen um Thal

Im Südwesten verortet sich die Landschaftsbildeinheit „*Flächen um Thal*“. Das Relief zeigt sich auch hier bewegt, mit Weiden, Grünland und Acker als Hauptnutzungen. Jedoch wirkt die Landschaft ausgeräumt und es gibt kaum größere Gehölzstrukturen. Der Durchgangsverkehr beschränkt sich auf die Staatsstraße *FS35*, wodurch die westlich liegenden Bereiche einen höheren Erholungswert aufweisen.

Westliches Mauern

Diese Einheit befindet sich im Westen von Mauern und wird südlich von der Staatsstraße *FS 32* abgegrenzt. Allgemein zeichnet sich das Landschaftsbild durch einen Talraum und die angrenzenden Hangkanten aus. Im Osten dominieren Ackerflächen und ein leicht bewegtes Relief. Nach Westen wird die Landschaft strukturreicher und bewegter. Hier verorten sich auch größere Waldbereiche, welche zum Spazieren und Radfahren einladen.

BEWERTUNG

Die oben beschriebenen Einheiten werden anhand der ausgeführten Methodik mit einer dreistufigen Skala (+ positiv; 0 neutral; - negativ) bewertet.

Tabelle 14: Landschaftsbildbewertung (Quelle: KomPlan, 2026)

Landschaftsbildeinheiten	Eigenheit	Vielfalt	Erholungswert	Gesamt Bewertung
Nördliches Mauern	+	0	-	0
Flächen um Enghausen	0	-	-	-
Flächen um Freundsbach	-	-	-	-
Östliches Mauern	+	0	+	+
Mauerner Bach	+	+	0	+
Südliches Mauern	0	-	-	-
Flächen um Scheckenhofen	+	+	0	+
Flächen um Thal	0	-	+	0
Westliches Mauern	+	0	+	+

Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes, beispielsweise eine Strukturanreicherung mit Hecken und Einzelgehölzen, ist anzustreben. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 7.3 und die Themenkarte Landschaftsbild und Erholung (Anhang 3.2) hingewiesen.

4.5 Klima und Luft

Das Gemeindegebiet Mauern verortet sich am südwestlichen Rand der Klimaregion *Donauregion*. 2025 hatte diese Region eine Jahresmitteltemperatur von 9,5 °C und lag damit + 1,4 Grad über der Referenzperiode (1971 – 2000). Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Hitzetage und -wellen zunehmen sowie die Eistage und der Niederschlag abnehmen. So fielen 2025 20 % weniger Niederschlag als in der Referenzperiode. Folgende Tabelle zeigt die genauen Klimadaten der Gemeinde Mauern:

(Quelle: <https://klimainformationssystem.bayern.de/klimawissen/klimatologischer-jahresrueckblick>).

Tabelle 15: Klimadaten der Klimaregion Donauregion Referenzzeitraum 1971 - 2000 (Quelle: https://www.bestellen.bayern.de/med/7ee648b0-b4a5-11f0-81ee-c3fc7d0a3316/4b0e6a70-1059-11d9-4c85-9d915831e9eb/0/ifu_klima_00189.pdf)

Klimakennzeichen	Klimawerte	
Mittlere jährliche Niederschlagsmenge	776 mm	
Höchste Niederschlagswerte	Dez. - Feb.	160 mm
	März - Mai	173 mm
	Juni- August	263 mm
	Sep. - Nov.	180 mm
Jahresdurchschnittstemperatur im langjährigen Mittel	8,2 °C	
Wintertemperatur	Dez. – Feb.	-0,5 °C
Frühlingstemperatur	März – Mai	8,2 °C
Sommertemperatur	Jun. – Aug.	16,9 °C
Herbsttemperatur	Sep. – Nov.	8,1 °C
Mittlere Zahl der Sommertage (Temperatur $\geq 25^{\circ}$ C)	36 Tage	
Mittlere Zahl der Eistage (maximale Temperatur $\leq 0^{\circ}$ C)	30 Tage	
Mittlere Zahl der Frosttage (minimale Temperatur $\leq 0^{\circ}$ C)	106 Tage	

Der Klimawandel stellt eine zunehmend anerkannte globale Herausforderung dar. Insbesondere in städtischen Räumen kommt es aufgrund hoher Flächenversiegelung, geringer Vegetation sowie emissionsintensiver Quellen wie Verkehr, Industrie und Haushalten zu einer Veränderung des lokalen Klimas. Dies äußert sich unter anderem in erhöhten Lufttemperaturen, verstärkter Wärmestrahlung und einer damit verbundenen stärkeren bioklimatischen Belastung für die Bevölkerung.

Vor diesem Hintergrund ist die dauerhafte Sicherung sowie – sofern erforderlich – die Wiederherstellung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sowie deren Luftleitbahnen von zentraler Bedeutung.

Die Themenkarte Klima und Luft (Anhang 3.5) enthält Informationen zu Belastungsstufen, Luftströmungen sowie zur Flächennutzung.

Methodik:

Zum Verständnis werden einführend die Begriffe und ihre Bedeutung für die Stadt- und Landschaftsplanung dargelegt:

Belastungsstufen

Bewertungsgegenstand ist die sommerliche humanbioklimatische Belastungssituation in der Nacht in allen Flächen mit einer Wohn-/Schlaffunktion.

Folgende Stufen sind in der Gemeinde vertreten:

- Belastungsstufe 3 (Flächen, die unter Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen)
- Belastungsstufe 2 (Flächen, die unter Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels eine weniger günstige, aber keine ungünstige humanbioklimatische Belastungssituation aufweisen).
- Belastungsstufe 1 (Flächen, die sowohl heute als auch unter der Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels eine günstige oder sehr günstige humanbioklimatische Situation aufweisen)

Sonderfunktion von Wäldern

Wäldern kommt aufgrund ihrer Wirkung als Kühlinselfunktion am Tage auch dann eine besondere klimaökologische Bedeutung zu, wenn sie nicht Bestandteil eines wirkraumbezogenen nächtlichen Kaltluftsystems sind.

Kaltluftprozessgeschehen

Bewertungsgegenstand ist der räumliche Wirkungszusammenhang in Verbindung mit der lufthygienischen Qualität des Kaltluftprozessgeschehens. Als „lufthygienisch belastend“ gilt dementsprechend Kaltluft, die auf ihrem Strömungsweg Schadstoffe in den Wirkraum hineintransportiert. Dies bedeutet nicht unbedingt, dass die Belastung bereits an der Signaturposition auftritt; die Pfeile repräsentieren exemplarisch das gesamte lokale Prozessgeschehen. Alle dargestellten Prozesselemente sollten in ihrer Funktion erhalten bleiben. Leitbahnen weisen tendenziell eine höhere Empfindlichkeit gegenüber strömungsrelevanten Eingriffen auf als der flächenhafte Abfluss.

(Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm)

4.6 Arten- und Biotopschutz

4.6.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der *potentiellen natürlichen Vegetation* versteht man diejenige Vegetationsform, die sich unter den örtlich wirkenden, gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn anthropogene Einflüsse unterblieben und die Vegetation sich unbeeinflusst bis zu ihrem Klimaxstadium entwickeln könnte. Die potentiell natürliche Vegetation berücksichtigt hierzu im Gegensatz zur natürlichen Vegetation (= Vegetation, die sich entwickelt, wenn der Mensch niemals eingegriffen hätte) zeitliche und durch den Menschen bedingte Veränderungen von Arten- und Standortpotential.

Eine Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern im Maßstab 1:500.000 wurde vom Bundesamt für Naturschutz, dem Bayerischen Landesamt für Umwelt und dem Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie erstellt (Stand Juli 2012). Demnach sind im Gemeindegebiet folgende Vegetationsgebiete definiert:

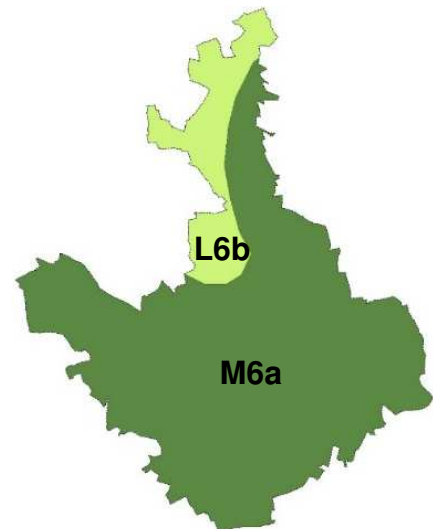


Abbildung 26: Übersicht der potentiell natürlichen Vegetation, Darstellung KomPlan (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, 2012)

Tabelle 16: Potentielle natürliche Vegetation der Gemeinde Mauern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012)

Potentielle natürliche Vegetation (Legenden-einheiten)	Vorkommen	Standort	Charakter-arten (Auswahl)	Aktuelle Nutzung
Buchenwälder basenarmer Standorte (L6b) Zittergrasseggen-Hain-simsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald	Mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt im Süden und Westen	Mäßig basenarme bis örtlich basenreiche, überwiegend nährstoffhaltige bis -reiche Böden der Lehmgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt	Hauptbaumarten Rot-Buche, Stiel-Eiche, Hainbuche Bodenvegetation Zittergras-Segge, Waldmeister, Hainsimse	Landwirtschaft und Forstwirtschaft
Buchenwälder basenreicher Standorte (M6a) Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldzeist-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald	Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und großflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes	Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte	Hauptbaumarten Rot-Buche, Gemeine Esche, Hainbuche Bodenvegetation Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge	Landwirtschaft und Forstwirtschaft

4.6.2 Biologische Vielfalt

Das Bundesnaturschutzgesetz (§1 BNatSchG) definiert u.a. die Sicherung der biologischen Vielfalt durch den Erhalt wild lebender Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensstätten und Wanderkorridore. Jedoch ist ein Rückgang der biologischen Vielfalt weltweit wahrzunehmen. Mit der Intensivierung der Landwirtschaft durch beispielsweise größere Ackerschläge und Rodung von natürlichen Landschaftsstrukturen gehen wichtige Lebensräume sowie Verbundachsen verloren. Allgemein verdrängen intensive Nutzungsformen und Versiegelungen die natürliche Vegetation und damit Habitate und Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

(Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/gefaehrung-der-biodiversitaet>)

Um wertvolle und für den Arten- und Biotopschutz unbedingt erhaltenswerte Nutzungstypen handelt es sich in der Gemeinde Mauern um: Streuobstwiesen, Extensivgrünland, Weiden, Feldgehölze, Gebüsche, Laub(misch)wälder, Hecken, Einzelbäume sowie Fließgewässer. Als Schutzgebiet ist im Gemeindegebiet lediglich ein Naturdenkmal am östlichen Ortsrand etabliert (vgl. Kapitel 2.7.1). Im Gemeindegebiet verorten sich sowohl amtlich kartierte Biotope als auch gesetzlich geschützte Biotope (Schutzkategorie Par.30 Art.23.: A und B). Besonders die gesetzlich geschützten Biotope sind ein wichtiger Planungsinhalt und bei weiteren Vorhaben unbedingt zu beachten. Weitere wichtige Flächen für den Erhalt der biologischen Vielfalt sind ABSP-Flächen und hier besonders das Schwerpunktgebiet am Mauerner Bach. Die Flächen dienen als Achse für Artenwanderung und -austausch.

4.7 Nutzungsverteilung

Insgesamt ist die Gemeinde Mauern ca. 2.415 ha groß. Die größte Flächennutzung nimmt die landwirtschaftliche Fläche mit ca. 1.377 ha (58 %) ein.

Auch forstwirtschaftliche (19 %), Flächen für den Landschaftsschutz (13 %) sowie baulich genutzte Flächen (6 %) dominieren die Nutzung in Mauern.

Weitere Nutzungen sind Wasserflächen (0,3 %), Verkehrsflächen (3 %), Ver- und Entsorgungsanlagen (0,2 %) und Grünflächen (0,5 %).

Die oben genannten Kategorien werden im Folgen-

den nochmals detaillierter untergliedert. Eine genaue Aufteilung kann den folgenden Diagrammen entnommen werden. Eine Verortung der Flächen ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

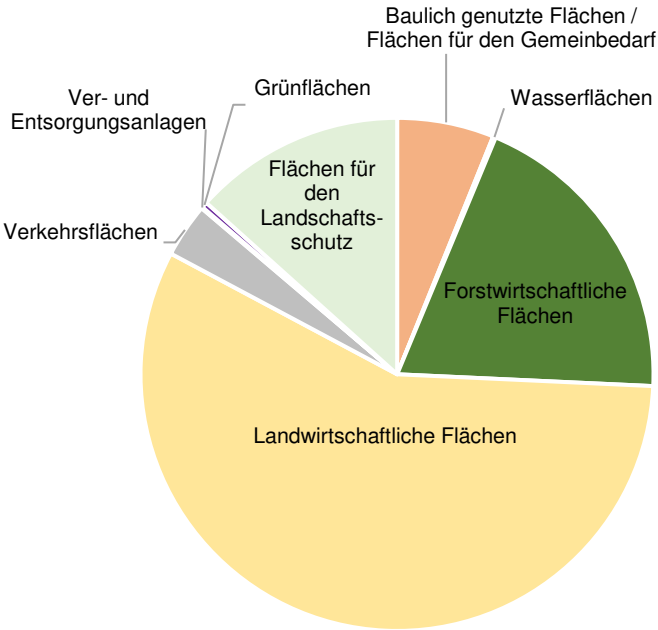


Abbildung 27: Nutzungsverteilung (Quelle: KomPlan, 2026)

Tabelle 17: Verteilung der Flächennutzung in Mauern (Quelle: KomPlan, 2026)

Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil in %
Landwirtschaftliche Flächen	1.377	58
Forstwirtschaftliche Flächen	470	19
Flächen für den Landschaftsschutz	322	13
Baulich genutzte Flächen und Flächen für den Gemeinbedarf	148	6
Verkehrsflächen	83	3
Grünflächen	9	0,5
Wasserflächen	4	0,3
Ver- und Entsorgungsanlagen	2	0,2

Biotoptypen

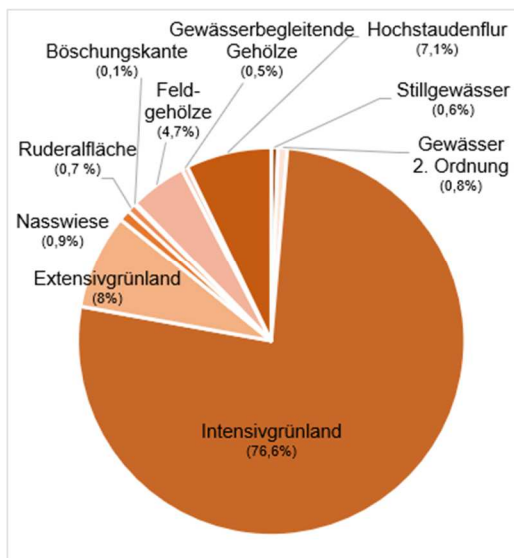


Abbildung 28: Nutzungsverteilung Biotoptypen
(Quelle: KomPlan, 2026)

Grünflächen

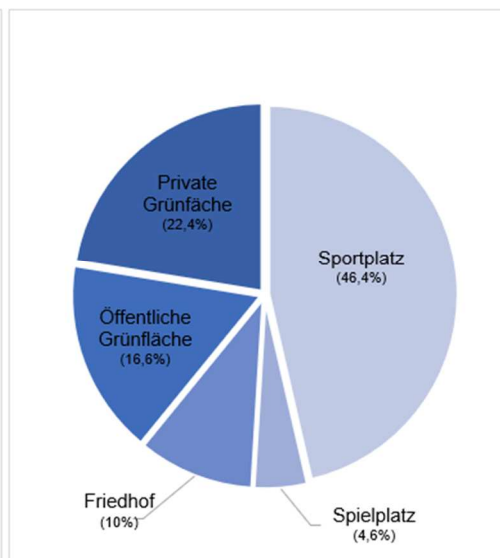


Abbildung 29: Nutzungsverteilung Grünflächen
(Quelle: KomPlan, 2026)

(Überörtlicher) Verkehrsflächen



Abbildung 31: Nutzungsverteilung Verkehrsflächen
(Quelle: KomPlan, 2026)

Waldflächen

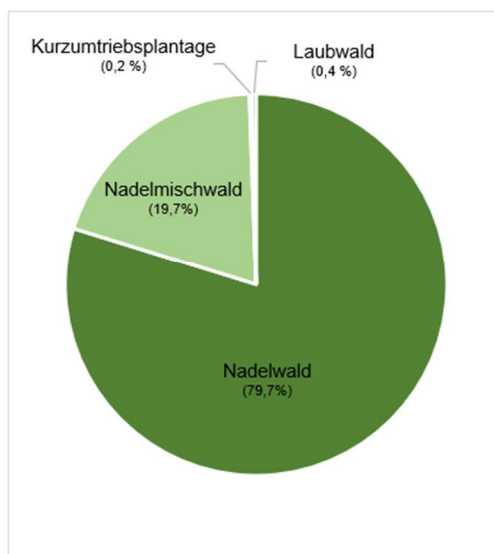


Abbildung 30: Nutzungsverteilung Waldflächen,
Darstellung Komplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, digitales Landschaftsmodell (DLM))

Landwirtschaftliche Flächen

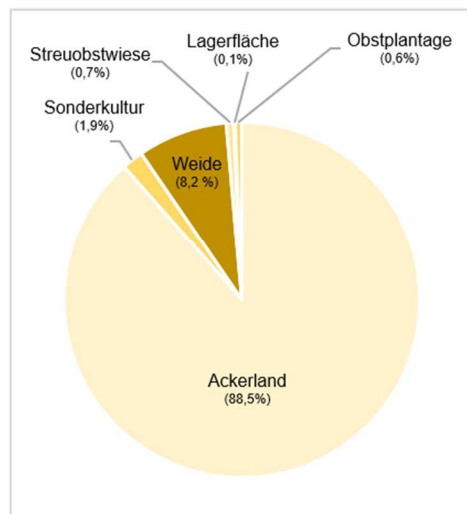


Abbildung 33: Nutzungsverteilung landwirtschaftliche Flächen (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung

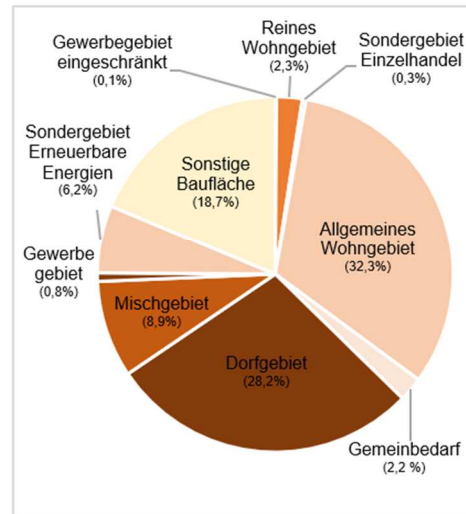


Abbildung 32: Nutzungsverteilung baulichen Nutzung (Quelle: KomPlan, 2026)

5 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

5.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft bildet neben der Forstwirtschaft den größten Flächenanteil im Gemeindegebiet. Die erfolgte Kartierung ergab (vgl. Kapitel 4.7), dass der Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen ca. 1.377 ha beträgt, das entspricht 58 % der Gesamtgemeindefläche.

Betriebsgrößenstruktur

Tabelle 18: Betriebsgrößenstruktur (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005 bis 2020					
Merkmal	2005	2007	2010	2016	2020
Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe	67	59	48	49	51
davon mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von:					
unter 5 ha	11	10	1	1	1
5 bis unter 10 ha	11	8	6	7	7
10 bis unter 20 ha	13	12	14	14	17
20 bis unter 50 ha	25	20	17	17	17
50 ha oder mehr	7	9	10	10	9

Viehhaltung

Tabelle 19: Viehhaltung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Viehbestand	2007	2016	2020
Rinder insgesamt, davon Milchkühe	1.223 412	1.140 -	975 -
Schweine insgesamt, davon Zuchtsauen davon andere Schweine	2.472 346 -	1.708 25 1.345	1.549 - 1.129
Schafe	182	122	-
Pferde	51	60	32
Hühner insgesamt, davon Legehennen	258 -	367 -	6.681 -

Im Zeitraum 2007 bis 2020 ist bei Milchkühen und der Schweinehaltung ein deutlicher Rückgang der Bestände zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich durch die Abkehr von der arbeitsintensiven Wirtschaftsform der Milchviehhaltung und intensiven Grünlandnutzung in der Landwirtschaft auch weiterhin fortsetzen. Hingegen sind die Bestände der Hühnerhaltung deutlich gestiegen, was auf den vermehrten Konsum von Hühnerfleisch schließen lässt.

Bodennutzung

Die Agrarstruktur erfuhr in den letzten Jahrzehnten durch die unvermeidlich notwendige Technisierung und Rationalisierung einen deutlichen Wandel. Zusätzlich bewirkte die hauptsächlich in den 80er Jahren durchgeführte Flurbereinigung, mit dem Ziel der Verbesserung landwirtschaftlicher Standorte, weitere Veränderungen im landwirtschaftlichen Gefüge und in den Fluren. Eine Vielzahl von naturnahen Kleinstrukturen wie Hecken, Raine, Ranken und Säume wurden zu Gunsten der angestrebten Flächenzusammenlegungen und Flurneuordnungen entfernt. Durch großflächige Geländeanpassungen im Zuge von Nivellierungsmaßnahmen veränderten sich auch die Standortverhältnisse wodurch u. a. den Extremstandorten wie Feucht- und Trockenflächen die Lebensgrundlage entzogen wurde. Dieser Prozess wurde durch Entwässerungsmaßnahmen (Verrohrungen, Drainagen) u. a. in kaum nutzbaren Feuchtbereichen zusätzlich verstärkt.

Mit diesen Maßnahmen entfernte sich die landwirtschaftliche Nutzungsform zusehends von der traditionellen, naturnahen Bewirtschaftung mit der Konsequenz eines drastischen Verlustes naturnaher Strukturen und Flächen und somit einer floristischen und faunistischen Artenverarmung.

5.2 Forstwirtschaft

Wald stellt nahezu im gesamten Gemeindegebiet die potentielle natürliche Vegetation und damit das Endstadium (Klimax) einer vom Menschen unbeeinflussten natürlichen Vegetationsentwicklung (natürliche Sukzession) der Naturlandschaft dar. Als Bestandteil unserer Kulturlandschaft erfüllt der Wald vielfältige landeskulturelle Wohlfahrtsfunktionen:

- Lieferant des umweltfreundlichen, CO₂-neutralen, nachwachsenden Rohstoffs Holz.
- Lebensraum für eine vielfältige, artenreiche Tier- und Pflanzenwelt.
- Erholungsraum für die örtliche Bevölkerung.
- Schutz der wertvollen Ressource Grundwasser.
- Schutz vor Bodenerosion und Hochwasser.
- Reinhaltung der Luft und Verbesserung des Lokalklimas.

Ziel der Forstwirtschaft ist nach dem bayerischen Waldgesetz die nachhaltige Bewirtschaftung naturnaher, standortgerechter und stabiler Wälder. Nicht standortgerechte Wälder sind durch Stürme, Schadinsekten (Borkenkäfer, Fichtenblattwespe), Luftschadstoffe sowie Klimaänderungen erhöhten Gefährdungen ausgesetzt. Dies gilt insbesondere für Fichtenreinbestände auf ungeeigneten Standorten. Die ordnungsgemäße Forstwirtschaft orientiert sich deshalb zunehmend an den standortheimischen Baumarten der natürlichen Waldgesellschaften.

6 LEITBILDER

6.1 Herausforderungen

Kommunen stehen vor einer Vielzahl großer Herausforderungen. Bezogen auf Stadt- und Landschaftsplanung müssen insbesondere Strategien im Hinblick auf den Demografischen Wandel, die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Ortsmitten, den Anstieg der Mobilitätswende und die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt werden. Dabei darf ein gleichzeitiger sorgsamer Umgang mit Boden und Auswirkungen des Klimawandels – Stichpunkte Starkregenereignisse, Trocken- und Hitzeperioden – nicht vernachlässigt werden. Nicht zuletzt ist dem dramatischen Biodiversitätsverlust und Artenschwund Rechnung zu tragen.

Dabei sind die Herausforderungen nicht getrennt voneinander zu betrachten, sondern sie überlagern sich, mal mehr, mal weniger, und sind daher auch in ihrer Gesamtheit zu beleuchten.

6.1.1 Demografische Entwicklung

Durch eine fast durchgehende Steigerung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Mauern, steigt dementsprechend der Bedarf an Wohnraum. Diese Herausforderung ist deutschlandweit mit einhergehenden ansteigenden Mieten zu beobachten. Das Wohnungswesen muss zudem eine differenzierte Aufbereitung verschiedener Aufgabenbereiche erfüllen. Wohnen muss bezahlbar sowie inklusiver werden und somit an die Altersstruktur und den demographischen Wandel angepasst sein. Nachhaltige Planungen und Bauweisen unterstützen zudem das Erreichen von Klimazielen.

Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerzahlen

Mauern hat einen fast stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Die folgenden Tabellen zeigen die Bevölkerungsentwicklung von 1840 bis 2024.

Tabelle 20: Bevölkerungsentwicklung 1840 bis 2024 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Jahr	Einwohner	Veränderung zum Vorjahr in %
1840	850	/
1871	934	/
1900	1.036	/
1925	1.139	/
1939	1.054	/
1950	1.437	/
1961	1.315	/
1970	1.354	/
1987	1.942	/
2011	2.796	/
2014	3.013	1,8
2015	3.020	0,2
2016	2.995	-0,8
2017	3.003	0,3
2018	3.077	2,5
2019	3.124	1,5
2020	3.149	0,8
2021	3.138	-0,3
2022	3.092	-1,5
2023	3.114	0,7
2024	3.125	0,4

Lediglich 2016 sowie in den Corona-Jahren war ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Altersstruktur

Die Altersstruktur spiegelt die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Altersjahrgänge wider. Das Alter einer Person ist ein biologisches Merkmal zur Charakterisierung der Bevölkerungsstruktur, prägt aber auch gruppenspezifisches Verhalten mit Auswirkungen auf demographische Prozesse wie z. B. die Altenwanderung.

Kennziffern zur Charakterisierung der Altersstruktur sind das *mittlere Alter* oder Durchschnittsalter, das dem arithmetischen Mittel aus dem Alter aller Personen entspricht und das *Medianalter*, jenes Alter, zu dem 50% der Bevölkerung jünger und 50% älter sind.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Bayern hat sich in der Vergangenheit stark gewandelt. Während 1970 fast jeder dritte Einwohner jünger als 20 Jahre war, ist es heute nicht einmal jeder Fünfte. Demgegenüber ist der Anteil der über 65-Jährigen in Bayern im gleichen Zeitraum von 13 auf 21 Prozent gestiegen.

Es wird erwartet, dass die Zahl und der Anteil älterer Menschen weiter zunehmen werden. Zugleich nimmt der Anteil der Bevölkerung im typischen Erwerbsalter ab.

Nachfolgend aufgeführt ist die Altersstruktur für die Gemeinde Mauern im Vergleich von 1987, 2011 und 2022.

Tabelle 21: Bevölkerung 1987, 2011 und 2022 nach Altersgruppen und Geschlecht (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Alter von... Jahren	Bevölkerung am											
	25. Mai 1987				09. Mai 2011				15. Mai 2022			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	145	7,5	62	5,8	194	6,9	100	7,1	198	6,4	89	5,9
6 – 15	283	14,6	144	9,6	306	10,9	156	11,1	354	11,4	179	11,8
15 - 18	87	4,5	37	4,1	98	3,5	49	3,5	91	2,9	45	3,0
18 – 25	204	10,5	95	10,7	203	7,3	96	6,8	225	7,2	103	6,8
25 – 30	133	6,8	64	7,9	155	5,5	74	5,2	161	5,2	68	4,5
30 – 40	321	16,5	169	14,9	386	13,8	196	13,9	359	11,6	184	12,1
40 - 50	289	14,9	135	12,7	509	18,2	250	17,7	470	15,1	226	14,9
50 - 65	269	13,9	134	17,7	530	19,0	269	19,1	677	21,8	316	20,8
65 oder mehr	211	10,9	137	16,5	411	14,7	219	15,3	572	18,4	308	20,3
Insgesamt	1.942	100,0	977	100,0	2.796	100,0	1.410	100,0	3.104	100,0	1.518	100,0

Nach vorstehender Tabelle zeigt sich, dass der Anteil der über 50-jährigen in der Dekade von 2011 bis 2022 zugenommen hat, während im gleichen Zeitraum in ähnlichem Ausmaß ein minimaler Rückgang der jüngeren Jahrgänge zu verzeichnen ist. Im Ergebnis werden die Prognosen im Mauern bestätigt.

Der Demographie-Spiegel für Bayern prognostiziert für das Jahr 2038: 3.170 Einwohner für Mauern (Stand 2026: 3.130 EW). Im Jahre 2038 verglichen zu 2024 wird es 21,8 % mehr 65-Jährige oder Ältere geben. Die unter 18-Jährigen werden zu diesem Zeitpunkt nur 17 % der Bevölkerung ausmachen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2026). Dies zeigt auch in Mauern den demographischen Wandel auf: die Anzahl jüngerer Menschen sinkt und die der Älteren steigt.

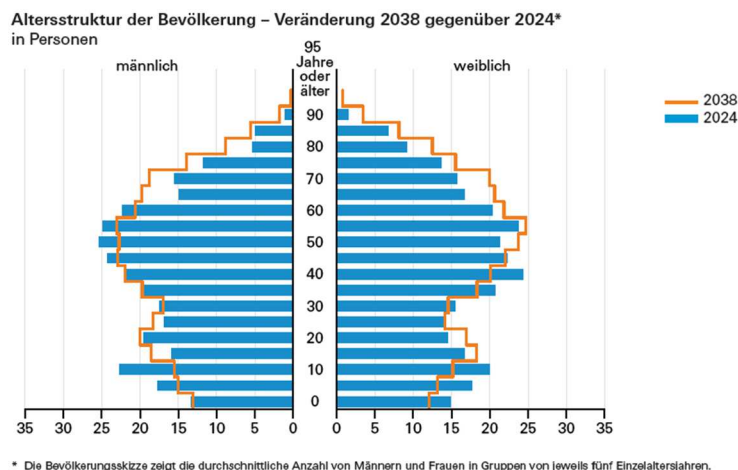


Abbildung 34: Bevölkerungsskizze 2024 und 2038 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2026; Demographie-Spiegel für Bayern; Gemeinde Mauern; Berechnungen bis 2038)

Geburten, Sterbefälle und Wanderungen

Nachfolgend aufgeführt sind Geburten, Sterbefälle sowie der Zu- und Wegzug in der Gemeinde Mauern für die Jahre von 1960 bis 2023.

Tabelle 22: Bevölkerungsbewegung 1960 bis 2023 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Zugang	Abgang	Differenz	
					Zunahme	Abnahme
1960	31	10	72	72	21	
1970	21	13	71	70	9	
1980	29	18	116	83	44	
1990	26	16	111	84	37	
2000	26	20	233	156	83	
2010	24	21	167	139	31	
2020	39	25	210	199	25	
2021	22	24	244	253		11
2022	23	28	219	209	5	
2023	22	22	215	196	19	

Vergleicht man die Geburten und Sterbefälle, zeigen die jüngeren Jahre ein Gleichgewicht der Sterberate gegenüber den Geburten, während in der Vergangenheit die Geburten die Sterbefälle eindeutig überwogen.

Ein Blick auf die Wanderbewegungen veranschaulicht eine fast beständige Zunahme und unterstreicht die positive Bevölkerungsentwicklung gemäß Tabelle 22Tabelle 22: Bevölkerungsbewegung 1960 bis 2023 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern). Demnach kann die gleichbleibende Zahl an Sterbe- und Geburtenfälle, durch Wanderbewegungen in die Gemeinde aufgefangen werden.

Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf / Wohnbauflächen

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich in den zurückliegenden Jahren stetig vergrößert. Jedoch ist über die Jahre eine Verlangsamung und Zurückhaltung der Bautätigkeit zu erkennen. Die Ursachen können hierbei vielfältiger Natur sein: zu wenig Bauland, verteuerte Darlehenszinsen oder ungünstige Entwicklung von Förderlandschaften sowie Einflüsse der Corona-Pandemie.

Tabelle 23: Bestand an Wohngebäuden seit 2016 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Jahr	Wohngebäude gesamt	Baufertigstellung Wohngebäude	Fertiggestellte Wohnungen
2016	/	5	7
2017	/	15	32
2018	/	16	26
2019	/	13	33
2020	889	4	5
2021	897	8	14
2022	909	12	32
2023	916	7	12
2024	911	7	24

Bei 1.368 Wohnungen und 3.125 Einwohnern ergibt das eine durchschnittliche Wohnungsdichte von ca. 2,3 Einwohner / Wohnung im Jahr 2024.

Zum Vergleich im Jahr 2022 (aktuellste verfügbare Daten):

Region München (14) ca. 2,0 Einwohner/Wohnung,

Freistaat Bayern ca. 2,0 Einwohner/Wohnung.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023)

Fazit

Auch die Gemeinde Mauern unterliegt dem demographischen Wandel: Durch die Zunahme der Älteren gehen spezifische Herausforderungen in der sozialen Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur einher. So sind u.a. vermehrt Alteneinrichtungen vorzuhalten und alternative Wohnformen anzubieten sowie eine barrierefreie Mobilität zu ermöglichen.

Um der Zunahme der Bevölkerung gerecht zu werden und auch dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und damit letztlich auch die Auslastung der sozialen Infrastruktur für die Jüngeren – Kindergärten, Schulen – zu garantieren, ist die Gemeinde Mauern angehalten, ausreichend Wohnraum und Bauland bereitzustellen.

6.1.2 Wirtschaft

Indikatoren zur Gewerbeentwicklung sind auf kommunaler Ebene Kenngrößen, die den Erfolg und die Attraktivität einer Gemeinde für Unternehmen abbilden. Sie dienen der Steuerung und Verbesserung der Gewerbeentwicklung, indem sie helfen, Trends zu erkennen, Probleme zu identifizieren und gezielte Maßnahmen zu ergreifen.

Beispiele für Indikatoren sind, um nur einige zu nennen:

- die Entwicklung der Branchenstruktur.
- die Beschäftigten- und Arbeitslosenquote.
- die Infrastrukturanbindung; Lage, Größe und Qualität der Gewerbegebiete.
- die Angebote an Wohnraum, Bildungseinrichtungen, Freizeitgestaltung.
- die Leerstandsquote.

Gemeindesteuereinnahmen

Tabelle 24: Gemeindesteuereinnahmen 2017 bis 2023 in 1.000 € (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Jahr	Insgesamt	davon				
		Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer (netto)	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer
2019	3247	49	245	626	2.251	68
2020	3233	49	248	706	2.148	75
2021	3219	51	262	575	2.255	69
2022	4053	50	262	1362	2.308	63
2023	4085	50	262	1193	2.509	64

Tabelle 25: Umsatzsteuerstatistik seit 2011 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025; Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern)

Jahr	Umsatzsteuerpflichtige Anzahl	Lieferungen und Leistungen 1 000 €
2013	132	75.283
2014	130	76.749
2015	126	76.398
2016	131	75.397
2017	143	85.851
2018	152	85.999
2019	152	108.229
2020	140	134.748
2021	136	122.197
2022	134	149.560

Gewerbemarkt und Gewerbebedarf / Gewerbeflächen

Räumlicher Schwerpunkt der Gewerbebereiche befindet sich am östlichen Ortsrand von Mauern.

Das Gewerbegebiet „Am Wurzelgraben“ weist vor allem Nahversorgung sowie Dienstleistungsbetriebe auf. Nachfolgend eine kurze Auflistung der ansässigen Betriebe und Geschäfte:

- Getränkefachmarkt,
- Supermarkt,
- Autowerkstatt.

6.1.3 Flächensparen

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll „mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden“. Ein wichtiger Faktor zur Umsetzung ist hierbei die Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 BauGB). Dementsprechend ist auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung und damit durch die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ein Handeln erforderlich.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik lag der Flächenverbrauch im Jahre 2024 in Bayern bei 9,8 Hektar pro Tag, deutschlandweit sogar bei 51 ha/Tag. Neuausweisungen von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie deren Infrastrukturen nehmen hierbei die größten Versiegelungsanteile ein.

Negative Folgen stellen sich naturschutzfachlich, sozial, ökonomisch sowie städtebaulich dar: Durch Versiegelungen werden die Aufgaben des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Böden verlieren in Bezug auf Wasserspeicherungs- und Versickerungsfähigkeit ihre Funktion, wodurch Starkregenereignisse wahrscheinlicher werden. Auch der Verlust von Hohertragsböden sowie naturschutzfachlich wertvoller Flächen ist möglich. Eine Veränderung des Kleinklimas und folglich eine Überhitzung der Siedlungsräume ist eine weitere Konsequenz der innerstädtischen Versiegelung. Durch die wiederholte Ausweisung von Neubaugebieten ist zudem eine Entmischung der Bevölkerung zwischen den Bewohnern der „alten, preiswerten“ Quartiere und den neuen Strukturen denkbar. Diese, meist peripher gelegenen Neuausweisungen, können zudem hohen Kosten für Wartung und Instandhaltung verursachen. Ferner ist mit vermehrten Leerstand und Verfall der Ortskerne zu rechnen.

Deshalb hat die Bundesregierung in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass bis 2030 täglich weniger als 30 Hektar an Fläche neu genutzt werden sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, strebt Bayern einen Verbrauch von 5 ha pro Tag an.

Zu diesem Zweck stehen mehrere Ansätze und Instrumente zur Verfügung. Eine wichtige Maßnahme ist der Aspekt der Innenentwicklung. Dafür soll die gezielte Nutzung von innerstädtischen Baulücken, Brachflächen und Leerständen angestrebt werden. Auch stehen die Instrumente der Landes- und Regionalplanung sowie weitere Tools wie beispielsweise der *Folgekosten-Schätzer* oder die *Flächenmanagement-Datenbank* (Landesamt für Umwelt) zur Verfügung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollen die ermittelten Bedarfe, angepasst an den demographischen Wandel, den Entwicklungspotenzialen gegenübergestellt werden. Anhand dieser Analyse kann eine sinnvolle Ausweisung neuer Baugebiete und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erfolgen.

(Quellen: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumbeobachtung/daten-zur-raumbeobachtung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/>; <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten>; <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm>, https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/indikatoren/ressourcen_effizienz/flaechenverbrauch/index.htm, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#folgen-fur-die-umwelt>)

Laut dem *Kommunalen Flächenrechner* des Umwelt Bundesamtes hat die Gemeinde Mauern zwischen 2017 und 2022 pro Jahr ca. 1,0 ha in Anspruch genommen. Dies entspricht 0,003 ha pro Tag und 3,2 m² pro Einwohner und Jahr.

Damit liegt die Gemeinde im Schnitt deutlich über dem Flächenverbrauch des Landkreises Freising (2,7 m²/Einwohner/Jahr), der Planungsregion München (1,4 m²/EW./Jahr), dem Bundesland Bayern (3,0 m²/EW./Jahr) sowie dem Land Deutschland (2,4 m²/EW./Jahr). Um das Ziel von 30 ha pro Tag, im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, zu erreichen müsste Mauern bis zum Jahre 2026 statt 1,0 ha nur 0,55 ha/Jahr und 2030 0,41 ha/Jahr an Flächen in Anspruch nehmen. Es würde sich um eine Reduktion von 31% bzw. 49% handeln.

(Quelle: Umweltbundesamt, 2026; <https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de&vm=2D&s=9244648.868618&c=1205674.0833493015%2C6680162.057438016&r=0>)

6.1.4 Klimawandelanpassung

Der Klimawandel ist nicht mehr zu leugnen und zeigt sich je nach geografischer Lage und Klimazone schon jetzt in unterschiedlicher Weise und Intensität. In Deutschland nehmen

- Hochwasser- und Starkregenereignisse

Verstärktes Auftreten kleinräumiger und kurzfristiger Starkniederschlagsereignisse, die zu kleinräumigen Überflutungen auf öffentlichen Straßen, Plätzen und privaten Grundstücken führen. Im Winter zunehmende Schneelast auf Gebäuden.

Häufigere und größere Hochwasser mit erhöhter Schadenswirkung, besonders im Winterhalbjahr.

- Hitzebelastung und Trockenheit

Steigende thermische Belastungen auf Straßen, öffentlichen Plätzen und in Gebäuden durch zunehmende Hitzeperioden im Sommer.

Verstärktes Auftreten von Trockenphasen und regionalen Dürreperioden mit Auswirkungen auf u. a. Grundwasserneubildung, Abwasserbeseitigung, Wasserqualität und (Wald-)Brandgefahr.

- Sturmereignisse

Zunahme der Intensität und Häufigkeit von Stürmen, die zu Schäden an Gebäuden und im öffentlichen Raum führen.

- Georisiken

Zunahme der Gefahr durch Georisiken durch häufigere Frostwechsel und Starkniederschläge. Verstärkung des Gefahrenpotentials für Siedlungen und Verkehrsinfrastruktur.

an Häufigkeit deutlich zu und stellen die Stadtentwicklung vor große Herausforderungen.

Die Steigerung von Durchschnitts- und Extremtemperaturen sowie die Zunahme und Intensivierung von Extremereignissen hat erkennbar Einfluss auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Städten und Regionen sowie auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit städtischer Infrastrukturen. Dabei können die Folgen des Klimawandels einerseits als Chancen,

- bspw. Verlängerung der Vegetationsperiode, der Freiluftsaison und mögliche Verkürzung der Heizperiode,

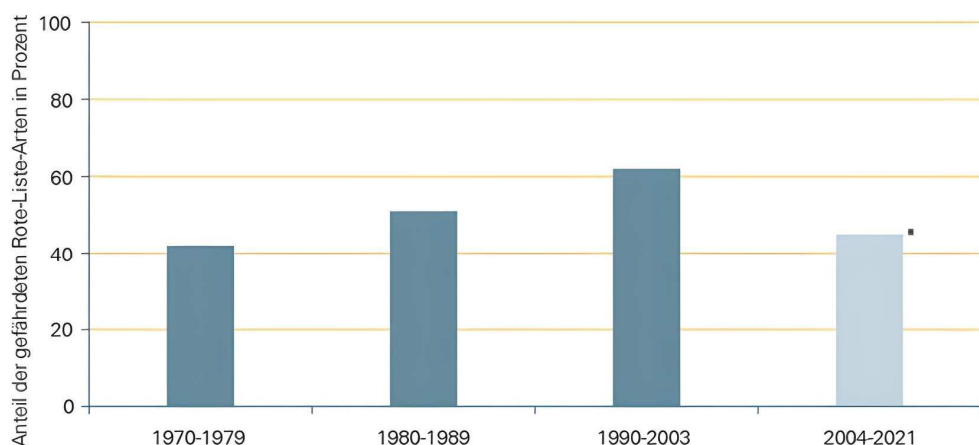
oder andererseits auch als Risiken wahrgenommen werden

- bspw. gesundheitliche Belastungen, Veränderung von Habitaten von Flora und Fauna, durch Extremereignisse steigendes Potential vermehrter Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen in Siedlungsbereichen und eine damit verbundene mögliche Einschränkung oder Gefährdung der Versorgungssicherheit, u. a. mit Strom, Gas, Wasser etc.

6.1.5 Artenschwund

Bis ins 19. Jahrhundert wurden Nahrungskonkurrenten wie Wolf, Bär und Wildschwein oder auch Biber, Graureiher und verschiedene Greifvögel gezielt verfolgt und ausgerottet. Seit Beginn des Industriezeitalters und insbesondere seit Mitte des 20. Jahrhunderts treten häufig andere Faktoren in den Vordergrund: Starke Eingriffe in die Landschaft, die zunehmend technisierte Landbewirtschaftung sowie der Pestizideinsatz gefährden einen noch viel größeren Teil der Artenvielfalt. Die gegenwärtige Rote Liste bedrohter Tiere und Pflanzen spiegelt die vorwiegend negative Entwicklung der letzten Jahrzehnte deutlich wider. Der Anteil von Tieren und Pflanzen, die sich in den Gefährdungskategorien der Roten Listen finden, wächst weiterhin. Etwa 1.000 Tier- und Pflanzenarten werden in Bayern bereits als ausgestorben oder verschollen angesehen. Mit Stand von 2003 gelten 53% der etwa 2.500 in Bayern heimischen Gefäßpflanzen (1.170 Arten und Unterarten) als gefährdet. Geringer stellt sich der Anteil gefährdeter Arten bei den Moosen (38%, 2019) und Großpilzen (33%, 2009) dar. In der Gesamtbilanz wird aktuell ein Anteil von 45% als Arten mit Gefährdungsstatus eingestuft (siehe nachfolgende Abbildung).

(Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/bericht_lage_natur/doc/bericht_lage_der_natur.pdf)



* Wert ist mit den vorhergehenden Erhebungen nicht direkt vergleichbar, da Methodik der Gefährdungseinschätzung und Umfang der bearbeiteten Artengruppen unterschiedlich sind.

Abbildung 35: Entwicklung des Anteils der gefährdeten Arten (Quelle: Bericht zur Lage der Natur in Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, März 2023)

6.2 Leitbilder

Ein Leitbild legitimiert das kommunale Handeln und schafft Klarheit, Transparenz sowie Verbindlichkeit. Es erleichtert ein einheitliches Handeln der verschiedenen Akteur:innen und sorgt für Stabilität und Nachhaltigkeit bei Entscheidungsprozessen.

Der vorliegende Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeigt die mittelfristige Nutzungsentwicklung im Gemeindegebiet auf. Vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen im Zuge des Klimawandels und auch der demografischen Veränderungen sowie eines dramatischen Artenrückganges und Verlustes an Biodiversität wird ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Leitbild für die nachfolgenden Planungsebenen aufgezeigt. Die Leitbilder sind nicht abschließend und sollen auch Raum lassen und Abweichungen erlauben bei der Beurteilung des konkreten Einzelfalls.

6.2.1 Städtebauliches Leitbild

Klimawandelangepasste Stadtentwicklung

Angesichts zunehmender Starkregenereignisse und Überschwemmungsgefahren soll bei der städtebaulichen Planung das Prinzip der „Schwammstadt“ Berücksichtigung finden. Das heißt: Flächenversiegelung wo immer möglich vermeiden; wasserdurchlässige Beläge verwenden; Wasserrückhalt und prioritär -versickerung auf privaten und gewerblichen Grundstücken vornehmen. Um Boden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen, sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu planen. Grundsätzlich ist der Entwicklung im Bestand der Vorrang einzuräumen. Im Gewerbebau sind Mindesthöhen in Betracht zu ziehen. Parkflächen sollten in die Tiefe und/oder Höhe entwickelt werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind diese zumindest nicht zu versiegeln und mit Bäumen, die später ein geschlossenes Kronendach bilden, sowie Photovoltaikanlagen zu überstellen. Darüber hinaus sind verkehrsarme, kompakte Siedlungsstrukturen anzustreben und bandartige Siedlungsentwicklungen im Sinne des LEP zu vermeiden.

Angesichts stetig zunehmender Trockenheits- und Hitzeperioden ist zur Vermeidung von Wärmeinseln und zur Wahrung von Wohn- und Lebensqualität die Schaffung von ausreichend inneren Freiflächen (Grün und Wasser) Sorge zu tragen. Wo es die Bodenverhältnisse zulassen, soll das Niederschlagswasser nicht abgeleitet, sondern direkt am Ort versickert werden. Dazu sind extensiv gepflegte Grünflächen mit – je nach Erfordernis – Mulden und evtl. Gräben anzulegen. Damit wird das Grundwasser angereichert und der natürliche Wasserkreislauf aufrechterhalten. Zudem dient eine Versickerung vor Ort als vorbeugender Hochwasserschutz, da Kanalnetze und Vorfluter bei Starkregenereignissen schnell überlastet werden können. Die Bereitstellung von Flächen zum Wasserrückhalt kann zudem eine Kühlfunktion (Transpiration) für das nahe Umfeld bewirken. Weitere Maßnahmen sind die Entsiegelung von Flächen, Schaffung von Ortsrandeingrünungen, Festsetzung von Gehölzpflanzungen, Dach- und evtl. auch Fassadenbegrünungen im privaten Bereich.

„Stadt der kurzen Wege“

Wohnen, Arbeiten, Erholen, Versorgen sowie Bildung sind hier auf engem Raum miteinander verwoben. Dieses Ideal der kompakten, durchmischten Stadt (Nutzungsmischung, Nutzungsanreicherung in monofunktional strukturierten Gebieten) ist anzustreben. Die Innenentwicklung ist vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorrangig zu verfolgen. Eine bauliche Entwicklung ist grundsätzlich an Haltepunkte des ÖPNV und den Anschluss an ein Radwegenetz gekoppelt. Um belebte Erdgeschosszonen in der Innenstadt mit Geschäften, Cafés, etc. zu erhalten sind entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Die Ortsteile fungieren fast nur noch als reine Schlafstätten. Die Etablierung von Nahversorgungsmöglichkeiten und der Erhalt gelebter Dorfkultur in Gestalt von z. B. Gaststätten ist zu verfolgen.

Anpassung an den Demografischen Wandel

Wohnraum ist barrierefrei, zeitgemäß und altersgerecht bereitzustellen. Um eine altersgemäße Durchmischung des Siedlungskerns zu bewirken, ist die Attraktivität für Familien und junge Leute als Wohn- und Arbeitsort zu verbessern. Mit Blick auf die Alterung der Gesellschaft ist hier besonders auf attraktive und seniorengerechte Wohnungen in zentraler Lage zu verweisen. Der potenzielle Umzug von Senioren aus dem Einfamilienhaus in solche Wohnungen ermöglicht wiederum jungen Familien, Wohnraum im Siedlungsbestand zu finden und optimiert die Nutzung der schon erschlossenen Flächen. Mehrgenerationenhäuser oder gemeinschaftliches Wohnen sind weitere zukunftsfähige Konzepte im Umgang mit der demographischen Entwicklung.

Ausbau der Mobilitätsangebote

Grundsätzlich sind alle Entwicklungsbereiche, Nahversorgungsbereiche sowie Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen an ein funktionierendes ÖPNV-Netz anzubinden. Dieses stellt im Gemeindegebiet noch eine große Herausforderung dar. Bislang wurde einseitig auf den motorisierten Individualverkehr gesetzt. Die Verbesserung des ÖPNV und Radwegenetzes als eigenständiges Netz ist daher dringend anzustreben. Auf getrennte Wege – visuell durch eine entsprechende Markierung oder räumlich über getrennt verlaufende Strecken – ist aus Sicherheitsgründen dringend zu achten. Aus mangelndem Sicherheitsgefühl und auch tatsächlich erhöhtem Risiko heraus ist ein lediglich durch eine aufgetragene Markierung abgetrennter Radweg auf einer Straße nicht zu präferieren. Nicht zuletzt sind digital gestützte Verkehrsangebote wie Car-Sharing, Mietsysteme für Autos, Fahrräder, etc. einzuführen bzw. auszubauen.

6.2.2 Landschaftsplanerisches Leitbild

Stärkung des Biotop- und Artenschutzes

Die vorhandenen, jedoch zumeist räumlich getrennt liegenden naturnahen Biotope sollen durch gezielte Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (bspw. im Rahmen von Ausgleichsflächen und Ökokontoflächen) miteinander verbunden werden (Biotopvernetzung und -verbund) und tragen damit zur langfristigen Sicherung der Biodiversität bei. Ökologische Wechselbeziehungen, Ausbreitungsprozesse und dadurch die genetische Vielfalt innerhalb der gleichen Art sowie allgemeine Artenvielfalt werden so weiterhin ermöglicht. Der Grundstückserwerb durch die Gemeinde ist darauf auszurichten.

Zudem sind die bedeutsamen Lebensraumkomplexe am Mauerner Bach zu erhalten und zu entwickeln. Hier soll eine Etablierung von Vernetzungsstrukturen entlang des Bachlaufes mit verschiedenen Nutzungen und Strukturen eine Austauschachse für Arten bilden. In diesem Kontext sind nicht zuletzt großzügige Wanderkorridore/ Freiräume zwischen Siedlungsbereichen zu berücksichtigen.

Anpassung an den Klimawandel

Unter diesem Aspekt gilt es Talräume, Retentionsräume, Geländesenken sowie potentielle Aufstaubereiche von Bebauung freizuhalten. Dies gilt gleichermaßen für Kalt- und Frischluftbahnen sowie deren Quellbereiche.

Waldflächen können nur bei ausreichender Tiefe einen Beitrag zum Temperatursgleich leisten. Weiterhin ist der Umbau der Nadelwälder hin zu stabilen Laub-/ Laubmischwäldern voranzubringen.

Der Erosion und dem Starkregenabfluss ist in der Landwirtschaft durch entsprechende Maßnahmen entgegen zu treten: z. B. durch Querbewirtschaftung, Zwischenfruchtanbau, Anlage querlaufender Hecken, etc.

Landschaftsgerechte Siedlungsentwicklung

Aus landschaftspflegerischer Sicht muss sich die Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Strukturen und an den Geländebedingungen orientieren. Diese natürlichen Gegebenheiten müssen gewahrt bleiben, um dem Bild einer gewachsenen Siedlungslandschaft gerecht zu werden. Natürliche Grenzen, die jeglicher Bebauung widersprechen, sind die Talräume der Fließgewässer, Überschwemmungsbereiche und natürliche Hangkanten. Die durch die getroffenen Neuausweisungen entstehenden Siedlungsränder sollen durch grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingepasst werden, d. h. über Grünstrukturen soll ein optisch fließender Übergang zwischen Siedlung und Offen-Landschaft geschaffen werden.

7 ZIELE, MASSNAHMEN UND KONZEPTIONEN

7.1 Hinführung

In den vorausgegangenen Kapiteln wurde der jeweilige themenbezogene Bestand erfasst und beschrieben sowie die Defizite und Herausforderungen gemäß städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien herausgearbeitet und aufgezeigt.

Anhand des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbilds werden nun in den nachstehend beschriebenen sechs Themenbereichen Maßnahmen und Entwicklungsziele formuliert, um die bezeichneten Defizite auszugleichen oder wenigstens zu mildern und die Entwicklung der Gemeinde zukunftsgerichtet zu lenken.

Bestand, Defizite und Maßnahmen werden in den jeweiligen Themenkarten anschaulich dargestellt. Die Maßnahmen sind im Einzelnen nicht erschöpfend. Sie resultieren aus der Überlegung heraus nur solche aufzuzeigen, die auch eine erwartbare Aussicht auf ihre Realisierung besitzen.

Für den Themenbereich Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung wurde keine Themenkarte generiert und bildet damit eine Ausnahme. Die komplette städtebauliche Entwicklung für den Hauptort und die Ortsteile verständlich und nachvollziehbar wiederzugeben wäre in der Form nicht umsetzbar.

7.2 Arten- und Biotopschutz

Gemäß den Ausführungen unter der Ziffer 4.6 sowie der Themenkarte Arten- und Biotopschutz (Anhang 3.1) ergeben sich im Detail nachstehende Maßnahmen.

M1 Aufbau Biotopverbundsystem

Im Verlauf ihrer Entwicklung oder im Jahresverlauf haben viele Tiere wechselnde Ansprüche an ihren Lebensraum oder benötigen verschiedene Lebensräume. Aus diesem Grund sind sie zur Fortpflanzung, zur Nahrungsbeschaffung, aufgrund von Konkurrenz oder zur Anpassung an den Klimawandel und die lokalen Witterungsbedingungen auf Verbindungsflächen in der Landschaft angewiesen. Dies wird durch einen funktionierenden Biotopverbund ermöglicht – sowohl für Tiere als auch für den Transport von Pflanzensamen oder Pollen.

In der Gemeinde Mauern werden dementsprechend Biotopvernetzungsstrukturen und Wanderkorridore in ausgeräumten, strukturarmen Landschaftsräumen geschaffen. Zur Vermeidung von Insellagen sollen gleiche oder ähnliche Biotoptypen miteinander verknüpft werden. Heckenstrukturen, Baumreihen, Feldgehölze, Streuobstbestände, extensiv genutzte Wiesen sowie naturnahe Säume an Fließgewässern stellen mögliche Trittsteinbiotope dar. Diese können zugleich als Ausgleichs- oder Ökokontoflächen dienen. Die Verortung der Maßnahmen ist nur als schematische Darstellung zu verstehen und spiegelt keine Lagegenauigkeit wider. Generell soll westlich von Enghausen, östlich von Schwarzersdorf sowie östlich von Dürnseiboldsdorf ein Biotopverbundsystem geschaffen werden.

M2 Potentielle Ausgleichsfläche (gemäß ABSP Freising 2001)

Kommunen sind in der Regel verpflichtet, bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft bereitzustellen (vgl. Kapitel 2.10).

Ausgleichsflächen werden daher gezielt auf naturschutzfachlich besonders geeignete Standorte innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebiets „Mauerner Bach und Einzugsgebiet“ gelenkt. Ziel ist die Reaktivierung und Stärkung des vorhandenen Biotop- und Vernetzungspotenzials entlang dieser regional bedeutsamen landschaftsökologischen Achse. Ausgangspunkt bilden die noch vorhandenen Restbestände, die durch geeignete Maßnahmen gesichert, aufgewertet und miteinander vernetzt werden sollen.

Im Fokus stehen insbesondere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gewässersystems und seiner Auenbereiche. Hierzu zählt vor allem die Extensivierung der Nutzung in der Bachaue, mit dem Ziel, mittelfristig eine extensive Grünlandnutzung in weiten Teilen der Auenbereiche zu etablieren. Dadurch können Stoffeinträge reduziert und die Entwicklung naturnaher Lebensräume gefördert werden.

Ergänzend ist die Anlage sowie Sicherung durchgängiger Pufferzonen und Entwicklungskorridore entlang des Mauerner Bachs und weiterer Fließgewässer vorgesehen. Eine genaue Verortung der Maßnahmen ist der Themenkarte Arten- und Biotopschutz zu entnehmen.

M3 Waldumbau

In der Gemeinde Mauern sind ca. 80% aller Waldflächen Nadelwälder (*Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, digitales Landschaftsmodell (DLM)*). Dies führt zu erheblichen Problemen wie Massenvermehrungen von Borkenkäfern und anderen Insekten, Bodenversauerung oder erhöhter Gefahr von Waldbränden und Windwürfen. Auch hinsichtlich des Klimawandels leiden Nadelwälder aufgrund der zunehmenden Hitze. Der Waldumbau zielt darauf ab Waldbilder, insbesondere die Verteilung von Baumarten und Altersklassen, massiv zu verändern. In der Regel sollen durch forstliche Maßnahmen einschichtige, standortfremde Nadelwälder (meist strukturarme Fichtenforste) in strukturierte, standortgerechte Laub- und Mischwälder umgewandelt werden. Durch die Wahl von klimarobusten Baumarten mit hoher Temperaturleranz kann dem Klimawandel gerecht werden. Zudem wird durch die Wahl verschiedener Baumarten und Altersstufen die Biodiversität gefördert.

Die Maßnahme wird prioritär auf gemeindeeigene Waldflächen ausgewiesen, da hier die Realisierung als wahrscheinlicher gilt. Grundsätzlich soll die Maßnahme aber für alle Nadelwaldflächen im Gemeindegebiet umgesetzt werden.

M4 Entwicklung eines Auwaldes

Die Maßnahme M4 dient der gezielten Entwicklung von Auwald-Standorten innerhalb geeigneter Gewässerabschnitte (gemäß ABSP Freising 2001). Hierzu sollen insbesondere bestehende Nadelholzbestände in unmittelbarer Gewässernähe schrittweise in naturnahe Erlen-, Eschen-, Au- und Feuchtwaldbestände umgebaut werden. Ziel ist die Wiederherstellung standortgerechter Waldgesellschaften sowie die ökologische Aufwertung der Gewässerrandbereiche.

Die Maßnahme trägt zur Förderung der natürlichen Dynamik in den Auenbereichen sowie zur Stärkung des Biotopverbunds entlang der Fließgewässer bei. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur langfristigen Sicherung naturnaher Gewässer- und Auenstrukturen im Gemeindegebiet geleistet.

Eine genaue Verortung der Maßnahmen ist der Themenkarte Arten- und Biotopschutz zu entnehmen.

7.3 Landschaftsbild und Erholung

Gemäß den Ausführungen unter der Ziffer 4.4 sowie der Themenkarte Landschaftsbild und Erholung (Anhang 3.2) ergeben sich im Detail nachstehende Maßnahmen.

M1 Ortsrandeingrünung

Siedlungs- als auch Gewerbegebiete mit ungenügender Ortsrandeingrünung beeinträchtigen das Landschaftsbild aufgrund des fehlenden Übergangs von bebauten zu unbebauten Strukturen. Dadurch mangelt es an einer definierten Baukante sowie am Bezug zur freien Landschaft.

Durch die Eingrünung von bebauten Gebieten kann ein ansprechender Übergang geschaffen werden und eine Integration des Gebietes in die Landschaft erfolgen. Vegetationsstrukturen leisten zudem eine Verbesserung des Stadtklimas und die Schaffung zusätzlicher Lebensräume. So kann dem städtebaulichen Leitbild einer *Klimawandelangepasste Stadtentwicklung* (vgl. Kapitel 6.2.1) entsprochen werden. Ziel ist es eine visuelle Abgrenzung der Wohnbebauung zu schaffen und dadurch Ortsränder auch als solche wahrzunehmen.

Die Ortsrandeingrünung soll an die Topographie der umgebenden Landschaft angepasst werden und den jeweiligen Ortscharakter miteinbeziehen. Auch sollen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Auf nicht standortgerechte Arten sowie auf Schnitthecken ist zu verzichten.

Im Gemeindegebiet wünschenswert wären die Eingrünung der PV-Anlage im Norden, die Fortsetzung der Heckenstrukturen am südlichen Ortsrand von Dürnseiboldsdorf sowie eine Eingrünung von Hörgersdorf entlang der Straße. Zudem sollen alle geplanten Entwicklungsflächen eingegrünt werden. Eine genaue Verortung der fehlenden bzw. anzulegenden Ortsrandeingrünungen ist der Themenkarte Landschaftsbild zu entnehmen.

M2 Anlage einer lockeren straßen- und wegebegleitenden Gehölzstruktur

Straßenbäume und Gehölze sorgen durch ihre leitlinienartige Struktur für eine raumwirksame Abschirmung. Hierbei sind verschiedene Ausprägungen möglich: Sträucher mit oder ohne Bäume, Einzelbäume, Baumreihen oder Alleen. Besonders ins Gewicht fallen Gehölze, welche in einer ausgeräumten Agrarlandschaft, die nahezu einzigen Strukturelemente darstellen.

Straßenbegleitgehölze haben sowohl landschaftsbildprägende als auch naturschutzfachlich wertvolle Funktionen. So schaffen Heckenstrukturen Lebensräume sowie Nahrungsangebote. Auch können sie als Vernetzungselement (vgl. Kapitel 7.2; M1) wirken. Bäume weisen zudem einen Beschattungseffekt auf, der sich positiv auf den Klimawandel und das Lokalklima auswirkt. Zu beachten ist jedoch eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Ein Rückschnitt bzw. auf den Stock setzen der Gehölze ist alle 10 bis 15 Jahren erforderlich. Zudem sollten nur heimische, klimaresistente Arten gepflanzt werden. (Quelle: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/vum/strasse/betriebsundwinterdienst/ökologische_aufwertung.pdf)

Eine Aufwertung soll entlang der Kreisstraße *FS19*, *FS28* sowie *FS26* erfolgen.

M3 Strukturanreicherung der Landschaft

Die Gemeinde Mauern besitzt sowohl hochwertige als auch strukturarme Landschaftsbereiche (vgl. Kapitel 4.4). Letztere weisen eine ausgeräumte Flur mit wenigen Nutzungsmosaiken und teilweise einer starken Zersiedelung auf.

Durch mehr Strukturvielfalt kann zum einem das Landschaftsbild und zum anderen die Biodiversität und Artenvielfalt gesteigert werden. Ackerrandstreifen, Hecken, Feldränder und Baumreihen gestalten große Ackerschläge kleinräumig. Auch die Extensivierung von Grünlandbereichen steigert die Diversität der Landschaft.

Westlich von Friendsbach, südlich von Hörgersdorf, im Bereich um Thal sowie im Norden von Mauern ist eine Strukturanreicherung anzustreben. Denkbar sind die Pflanzung von Hecken, Einzelgehölzen und Gehölzgruppen sowie die Anlage von Baumreihen oder Alleen. Zudem sollen Grünlandflächen extensiviert und Blühstreifen auf Ackerflächen angelegt werden.

7.4 Wasserwirtschaft

Gemäß den Ausführungen unter der Ziffer 4.3 sowie der Themenkarte Wasser (Anhang 3.4) ergeben sich im Detail nachstehende Maßnahmen.

M1 Verrohrter Bereich des Fließgewässers freilegen

Fließgewässer und ihr natürlicher Verlauf werden durch die vorherrschenden naturräumlichen Gegebenheiten geprägt. Durch Verrohrungen wird nicht nur der natürliche Verlauf beeinträchtigt, sondern auch die biologische Durchgängigkeit, der Sedimenthaushalt sowie das Abflussverhalten. Zudem können während Hochwasserlagen durch Verkläuerungen Gefahrenstellen vor den Verrohrungen entstehen.

Durch eine Renaturierung verrohrter Fließgewässer kann die ökologische Durchgängigkeit für Fische und wandernde Gewässerorganismen wiederhergestellt werden. Zudem wird das Landschafts- und Ortsbild gesteigert und der allgemeine ökologische Zustand des Gewässers verbessert. Zusätzlich können weitere Strukturen wie verankertes Totholz oder Störsteine eingebaut werden um verschiedene Lebensräume zu etablieren.

Zu beachten ist bei der Planung weiterhin die Verfügbarkeit angrenzender Flächen, die bereits bestehenden Interessen der Nutzer sowie planungs- und naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen.

(Quelle: https://www.umweltbundesamt.de/renaturierungsmassnahmen-zur-verbesserung-des?sprung_marke=gewaesserleitbild#literaturangaben)

Im Gemeindegebiet sollen Verrohrungen am Enghauser Bach, Mauerner Bach Ausleitung sowie am Bach nördlich von Hörgersdorf zurückgenommen werden.

M2 Anlage eines Gehölzsaumes (nachrichtliche Übernahme Gewässerentwicklungskonzept)

Ohne den Einfluss des Menschen wären fast alle Fließgewässer in Mitteleuropa mit Gehölzen versehen. Diese haben verschiedenste Funktionen: Gewässerbeschattung, Prägung des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung der Wasserretention, zusätzliche Befestigung der Gewässerböschungen sowie die Schaffung von diversen Lebensräumen. Abwesenheit der Gehölze führt zu vermehrten Uferanbrüchen und Verbreitung von Neophyten. Bei der Ausführung ist darauf zu achten gewässertypische und überflutungsresistente Gehölze zu verwenden (z. B. Weiden, Pappeln oder Schwarzerlen).

(LfU, 2005, https://www.lfu.bayern.de/wasser/gewaessernachbarschaften/themen/gehoelz_ufer/doc/arbeitshilfe.pdf)

Die in der Themenkarte dargestellten Punktsymbole sind nur schematisch. Gehölzpflanzung sind vor allem am Hörgerthausener Bach, nördlichen Enghausener Bach, westlicher Mauerner Bach, am Bach nördlich von Hörgersdorf und Freundsbach angedacht. (BÜRO VOERKELIUS (2015): Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Mauern)

M3 Bei nachfolgender Planung besondere Anforderungen zu beachten (Schutz vor wild abfließendem Wasser / Hochwasser)

Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festzusetzen. In diesen ist eine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen sowie die Genehmigung von Bauvorhaben nur in genau geregelten Ausnahmefällen möglich (vgl. Kapitel 4.3.4). Ein Freihalten von Überflutungsbereichen vor Bebauung ist geboten. Gegebenenfalls können Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bebauung erfolgen. Eine weitere Form der Überflutung entsteht durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten infolge von extremen Starkregenereignissen. Hierbei sammelt sich Wasser in Geländesenken (lokale Geländetiefpunkte) (vgl. Kapitel 4.3.5). Auch hier sollte auf Bebauung verzichtet werden bzw. eine hochwasserangepasste Bauflächengestaltung erfolgen.

Maßnahme 3 verortet sich bei Enghausen sowie im östlichen Teil von Mauern. Die genaue Lage ist der Themenkarte Wasser zu entnehmen

M4 Retentionsraum freihalten

Die Maßnahme M4 verfolgt das Ziel, Retentionsräume entlang der Fließgewässer dauerhaft freizuhalten und in ihrer Funktion zu sichern. Diese Flächen dienen dem natürlichen Wasserrückhalt und sind insbesondere bei Starkregen- und Hochwasserereignissen von zentraler Bedeutung, da sie zur Zwischenspeicherung und verzögerten Ableitung von Wassermengen beitragen. Im Vordergrund steht der Verzicht auf zusätzliche bauliche Nutzungen innerhalb potenzieller Überschwemmungsbereiche sowie die Sicherung bestehender Freiflächen. Wo möglich, sollen Retentionsräume erweitert oder in ihrer Funktion verbessert werden, um Abflussspitzen zu reduzieren und die hydraulische Belastung der Gewässer zu verringern.

Maßnahme 4 verortet sich entlang des Mauerner Bachs. Die genaue Lage ist der Themenkarte Wasser zu entnehmen.

7.5 Geologie und Boden

Gemäß den Ausführungen unter der Ziffer 4.2 sowie der Themenkarte Geologie und Boden/Bodenabtrag (Anhang 3.3.1 und 3.3.2) ergeben sich im Detail nachstehende Maßnahmen.

M1 Bei nachfolgender Planung besondere Anforderungen zu beachten (Sondierung bei Bodendenkmälern / gute Ertragsböden)

Gemäß Art. 7 BayDSchG bedarf man auf einem Grundstück, von dem man weiß, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, der Erlaubnis. Die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden sowie die Dokumentation der Befunde sind selbst zu tragen, soweit dies zumutbar ist

Nordwestlich von Mauern sowie südöstlich wird im Zuge der neuen Bebauung in Bodendenkmale eingegriffen. Hier sollen Sondierungen durchgeführt werden, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden bzw. zu verringern.

Der Boden erfüllt wichtige Funktionen für Mensch und Umwelt. Er ist nur begrenzt verfügbar und nicht vermehrbar. Auch das Baugesetzbuch trifft in §1a Abs. 2 die Aussage, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Hierzu zählen auch die Hoch-Ertrags-Böden. Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermitteln genutzt werden können, zur Ernährungssicherung unabdingbar sind und daher erhalten werden sollten.

Gute Ertragsböden werden anhand der Bodenschätzung ermittelt (vgl. Kapitel 4.2.4).

Geplante Baugebiete auf sehr guten Ertragsböden befinden sich südöstlich von Mauern. Bei nachfolgenden Planungsebenen ist besonders auf diese Thematiken zu achten und es sind geeignete Minimierungsmaßnahmen (z. B. geringer Versiegelungsgrad und sparsame Erschließungs- sowie Bebauungsformen) zu entwickeln.

M2 Biotopentwicklungspotential (magere Böden)

Magere Böden sind aus Naturschutzsicht wertvoll. Diese bieten durch das geringe Nährstoffangebot vielen selten gewordenen Pflanzengesellschaften einen Lebensraum (vgl. Kapitel 4.2.4). Auch Nahrungsquellen für spezialisierte Insekten und andere Tierarten werden geschaffen.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Standorte mit niedrigen Acker- und Grünlandzahlen (≤ 28) finden sich verstreut im gesamten Gemeindebereich. Eine genaue Verortung ist der Themenkarte Geologie und Boden zu entnehmen. Bei diesen Flächen sollte auf eine Bebauung bzw. Versiegelung möglichst verzichtet werden. Eine Entwicklung zu Ausgleichs- Ersatz sowie Ökokontoflächen sollte hingegen bevorzugt auf jenen Standorten erfolgen.

M3 Extensivierung der Nutzung auf grundwassernahen Böden

Grundwassernahe bzw. grundwasserbeeinflusste Böden sind in der Gemeinde Mauern Gleye und Hanggleye (vgl. Kapitel 4.2.2).

Gleye und Hanggleye entstehen unter dem Einfluss von Grundwasser beziehungsweise Stauwasser. Gleye treten vor allem in Talauen und Niederungen mit hoch anstehendem Grundwasser auf, während Hanggleye an geneigten Standorten entstehen, wo Wasser auf weniger durchlässigen Schichten gestaut wird. Beide Bodentypen sind durch hohe Bodenfeuchte geprägt und erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. (Quelle: <https://geo.bfw.ac.at/bodenseminar/gleye.html>)

Gleye befinden sich in Talauen und sind ganzjährig durch schwankende Grundwasserabstände beeinflusst. Dadurch bieten diese Flächen Lebensräume für seltene Tier- und Pflanzenarten. Bei Starkregen nehmen Gleyeböden Wasser auf und geben dieses erst verzögert wieder ab. Heute sind fast alle Gleye entwässert um diese landwirtschaftlich nutzen zu können. Negative Folgen sind unter anderem der Verlust von Lebensräumen, die Freisetzung von CO_2 und Nitrit sowie der Abbau von Humus. Auch eine deutliche Verdichtung der Böden durch Maschinen ist gegeben.

Ein Erhalt noch intakter grundwassernaher Böden sowie nachhaltige Bewirtschaftung und Extensivierung der übrigen Flächen wird deshalb als notwendig angesehen. Hierzu gehört auch eine bodenschonende Nutzung.

(Quellen: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/der-grundwasserboden-gley-boden-des-jahres-2016> und <https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/pflanzenbau/bodenschutz/boden2016.html>)

Grundwassernahe Böden sind am Mauerner Bach, Hörgertshauser Bach, Enghauser Bach und am Freundsbach ausgebildet.

M4 Maßnahme zum Erosionsschutz

Erosion durch Wasser oder Wind führt zum Bodenabtrag und damit zum Verlust von fruchtbarem Oberboden bei gleichzeitigen Nährstoff- und Humuseinträgen in angrenzende Gewässer und Biotope (vgl. Kapitel 4.2.5). Dieser Prozess ist nahezu unumkehrbar, da eine ein Zentimeter mächtige Bodenschicht 100 bis 300 Jahre Entwicklungszeit benötigt. Erosionsschutzmaßnahmen werden folglich als prioritär betrachtet um auch nachfolgenden Generationen eine Lebensgrundlage bieten zu können.

(<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/kleine-bodenkunde/entwicklung-des-bodens>)

Maßnahme M4 ist nicht als punktuelle Maßnahme zu sehen. Es sollen vor allem Bereiche mit einem Bodenabtrag von über > 10 t pro ha und Jahr (<https://www.lfl.bayern.de/iab/boden/031303/index.php>) in den Fokus genommen werden:

- Mulchsaatverfahren und Zwischenfruchtanbau,
- Anbau von Kulturen mit geringer Erosionsanfälligkeit,
- Teilen von zu großen Schlägen,
- Begrünung von Hangrinnen,
- Erhalt von Grünland,
- Vermeiden von Bodenverdichtungen,
- Anlage von Heckenstrukturen,
- bedarfsgerechte Kalkung und Humuserhalt.

7.6 Klima und Luft

Gemäß den Ausführungen unter der Ziffer 4.5 sowie der Themenkarte Klima und Luft (Anhang 3.5) ergeben sich im Detail nachstehende Maßnahmen.

M1 Schaffung von Grünflächen für positives Kleinklima

Aufgrund des Klimawandels belasten immer mehr heiße Sommertage und auch Tropennächte (Nachttemperaturen über 20°C) vor allem Stadtbewohner. In Städten herrschen höhere Temperaturen als im Umland, was auch als „Urbaner Hitzeinseleffekt“ bezeichnet wird. Dieser entsteht durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie mangelnde Grünstrukturen und demzufolge einem fehlenden Verdunstungseffekt.

(<https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/hitze-in-der-innenstadt-mehr-baeume-schatten-noetig>)

Maßnahme M1 sieht die Neuanlage von Flächen vor, die eine positive Ausgleichsfunktion auf das Kleinklima besitzen. Durch die Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen kann die Hitzebelastung in Städten deutlich reduziert werden. Entsiegelungen und Begrünungen schaffen ein angenehmes Mikroklima und erhöhen die Verdunstungsleistung. Bäume im Straßenraum sorgen zudem für zusätzliche Verschattung sowohl im Freien als auch in den Wohnungen. Durch Fassadenbegrünungen wird ein Aufheizen minimiert sowie eine gesteigerte Verdunstung im Straßenbereich erzielt. Begrünte Dächer verbessern sowohl das Gebäude- als auch das Mikroklima der Umgebung.

Innerstädtische Grünflächen erfüllen darüber hinaus weitere wichtige Funktionen wie beispielsweise als Erholungs- und Sportfläche, als Ort der Begegnung und zur Naturbeobachtung, zur Filterung von Luftschadstoffen, mehr biologische Vielfalt und zur Wasserrückhaltung.

(<https://www.lfu.bayern.de/werkzeuge/klimaanpassung/index.htm>)

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zur Reduzierung lokaler Hitzebelastungen sollen in der Gemeinde Mauern bei Neuausweisungen gezielt Grünflächen sowie strukturreiche Vegetationsbestände entwickelt und dauerhaft gesichert werden. Auch wenn sich die in den genannten Quellen beschriebenen Auswirkungen insbesondere auf städtische Räume beziehen, sind entsprechende Maßnahmen auch in

ländlich geprägten Gemeinden von Bedeutung. Gemäß der Bewertung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind Teile des Gemeindegebiets der Belastungsstufe 3 zuzuordnen. Diese Flächen weisen unter den Annahmen des Klimawandels künftig eine ungünstige humanbioklimatische Situation auf. Die Entwicklung und Sicherung von Grün- und Vegetationsflächen leistet daher auch in der Gemeinde Mauern einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

M2 Erhalt von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten

Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete produzieren Luft, welche bei günstigen topographischen Verhältnissen durch Leitbahnen in belastete Siedlungsbereiche transportiert werden können. Ortsnahe Wald- und Offenlandflächen haben eine besondere Bedeutung für das lokale Klima inne, da durch diesen räumlichen Bezug Siedlungsräume entlastet werden können.

Daher sollen großflächige Waldflächen als klimaökologisch bedeutsame Freiräume erhalten und möglichst vor Zerschneidung und Bebauung geschützt werden (https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm)

7.7 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

7.7.1 Erläuterungen zu Plandarstellung und Vorgehen

Die Ordnung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung ist abhängig von der Festlegung, welche Teile des Gemeindegebietes für eine planmäßige Bebauung zur Verfügung stehen sollen. Der Umfang der Siedlungstätigkeit ist dabei vom örtlichen Bedarf und den Entwicklungs- und Ordnungszielen der Gemeinde sowie von den besonderen Entwicklungsaufgaben, die der Gemeinde nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung obliegen, aber auch nach den Erfordernissen der Fachplanungen und Landschaftsplanung bestimmt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (§ 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO):

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) und
- Gewerbegebiet (GE).

Zudem werden die Sondergebietsflächen sowie die Gemeinbedarfsflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung und entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausgewiesen:

- Sondergebiet (SO) nach § 10 bzw. 11 BauNVO sowie
- Gemeinbedarfsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 2a BauGB

Nachfolgend sind die Orte bzw. Ortsteile aufgeführt und beschrieben, die ein städtebauliches Entwicklungspotential besitzen.

Aufgelistet sind ferner Splitterbebauungen bei denen es sich um kleinere, arrondierende Entwicklungen handelt, die über Satzungen zu regeln sind.

Schließlich werden Siedlungsbereiche behandelt, die zwar im baurechtlichen Sinn nicht als Ortsteil zu beurteilen sind, aber trotzdem eine Flächengröße erreicht haben, die eine weitere Entwicklung rechtfertigen.

Allen wird ein Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan zugeordnet. Die darin enthaltenen Entwicklungsbereiche (**EB**) werden mit fortlaufender Nummer dargestellt und erläutert.

Die, durch die getroffenen Neuausweisungen entstehenden Siedlungsränder sollen durch grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingepasst werden, d. h. über Grünstrukturen in Gestalt ausreichend dimensionierter Baum-/ Strauchbestände und/ oder Obstwiesen soll ein optisch fließender Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft geschaffen werden.

Bei der Konkretisierung der Entwicklungsabsicht auf der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung sind die unter der Ziffer 8 festgehaltenen Planungsgrundsätze unbedingt zu beachten!

7.7.2 Grundlagen der Einwohnerberechnung

Im Folgenden wird für jeden Ortsteil anhand der zugrunde liegenden Entwicklungsflächen die künftige Einwohnerzahl hochgerechnet. Dabei wird zwischen ländlichen und urbanen Strukturen unterschieden, da in ländlich bzw. dörflich geprägten Gebieten in der Regel größere Parzellenflächen genutzt werden als in städtischen Gebieten. In urbanen, kostenintensiveren Lagen sowie aufgrund unterschiedlicher Wohnmentalitäten ist zudem mit einer höheren Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen, weshalb auch dort der Geschosswohnungsbau vermehrt Berücksichtigung findet.

Auf das Gemeindegebiet umgelegt bedeutet dies, dass der Hauptort Mauern – trotz vereinzelter Geschosswohnungsbau – und seine Ortsteile im Kern durchweg noch einen Dorfcharakter aufweisen.

In der Vorausberechnung wird von folgenden Erfahrungs- und Durchschnittswerten ausgegangen:

- 600 m² pro Parzelle.
- Bebauung mit Einfamilien- (EFH), Doppel- (DH) sowie Reihenhäusern (RH).
- Dorfgebiet mit 1/2 Wohnen und 1/2 Gewerbe.
- Mischgebiet mit 2/3 Wohnen und 1/3 nicht störendes Gewerbe.
- 2,0 Personen pro Parzelle.

7.7.3 Beschreibung der Siedlungsstrukturen und Potentialflächen

Die nachfolgend beschriebenen sowie im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dargestellten Siedlungsentwicklungsflächen beruhen auf dem vorgelagerten Konzept des Büros *Logo verde* zur gemeindlichen Entwicklung Mauerns. In diesem Planwerk mit Begründung wurden die Entwicklungsflächen dargestellt, begründet und mit der Genehmigungsbehörde, Landratsamt Freising, abgestimmt (vgl. Kapitel 2.5.3).

(Quelle: *Logo verde*, 2024)

Enghausen

Beschreibung

Der Ortsteil Enghausen befindet sich im Norden des Gemeindegebietes, östlich der Kreisstraße FS26 und ist der von Mauern am weitesten entfernt liegende größere Ortsteil. Enghausen zeigt sich im Kern dörflich geprägt. Als Ortsmitte verortet sich die Kirche „Hl. Kreuzauffindung“. Nach Osten wurden einige wenige Wohngebietsflächen angegliedert. Der *Geitinger Bach* und *Enghausener Bach* fließen durch den Ort, von Grünflächen begleitet. Aktuell sind keine planerischen Reserven vorhanden.

In der Kirche „Hl. Kreuzauffindung“ befindet sich das lebensgroße, geschnitzte Kruzifix („*Enghausener Kreuz*“), das als das älteste Monumentalkreuz überhaupt gilt. Zudem liegen der Erlebnisbauernhof Wieser und der Ponyhof Bauer im Ort. Diese stellen attraktive Ziele für die Freizeitgestaltung dar. Eine Nahversorgungsmöglichkeit besteht nicht. An den ÖPNV ist der Ortsteil über folgende Buslinien angebunden:

— 501 (MVV) nach Moosburg und 683 (MVV) nach Mainburg.

Entwicklung

Die vorliegende Planung sieht eine perspektivische Wohnraumentwicklung am nord-östlichen Siedlungsrand von 0,29 ha vor (EB 1). Das Gelände befindet sich zwischen den östlich liegenden Bestandsgebäuden und dem *Geitinger Bach* und schließt die dortigen Freiflächen. Zu beachten sind jedoch auf der nachgelagerten Planungsebene die Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ die vom *Geitinger Bach* verursacht wird sowie die durch die Regionalplanung beabsichtigte Biotopverbundachse entlang des Fließgewässers und nicht zuletzt ein angrenzendes Biotop, bei dem es sich um Gewässerbegleitgehölze handelt (Biotopteilflächen Nr. 7437-0201-001).

Der zweite Entwicklungsbereich (EB 2) von ca. 0,35 ha bildet am westlichen Ortsrand einen Lückenschluss zwischen einer Hofstelle und einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Mittig dieser Entwicklungsfläche verläuft eine naturnahe Hecke, die als amtlich kartiertes Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7437-0199-003) erfasst ist und bei einer konkretisierenden Planung zu berücksichtigen und zu schützen ist.

Eine weitere Entwicklungsfläche von ungefähr 2,04 ha befindet sich am südlichen Ortsrand zwischen der Ortsdurchfahrt und dem *Enghausener Bach* (EB 3). Diese Fläche schließt den bisherigen Freitraum zwischen dem östlichen und westlichen Siedlungsrand. Auch hier ist eine Betroffenheit durch ein HQ₁₀₀ durch den *Enghausener Bach* gegeben. Zudem ist die regionalplanerische Biotopverbundachse entlang der Fließgewässer zu berücksichtigen. Ein weiteres Augenmerk ist auf den Ponyhof zu legen, der mit einer Pferdeweide von der Entwicklungsfläche tangiert wird! Sein Fortbestand ist – soweit es seitens des Betreibers keine Änderungsabsichten gibt – sicherzustellen.

Die Dorfkirche „Hl. Kreuzauffindung“ ist als Baudenkmal eingetragen und Bedarf bei einer etwaigen künftigen Bebauung einen angemessenen Abstand und eine besonders sensible Würdigung. Angesichts der Tallage des Ortsteils kann es in den Entwicklungsbereichen EB 1 und EB 3 durch Hangeinschnitte im Fall von Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss des LfU Bayern und schließlich zu Hochwassergefahren flussabwärts kommen. Dies ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abbildung 36: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Enghausen; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 26: Ortsentwicklung Enghausen Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	5,07	+ 2,68
Gemeinbedarf (Kirche mit Friedhof)	0,08	/

Tabelle 27: Einwohnerentwicklung Enghausen (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	2,68 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,67 ha
Netto-Baufläche	2,01 ha
Parzellen	33 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	16 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Wohnung]	32 EW

Fazit und Ausblick

Die dargestellte Entwicklung sieht Arrondierungen und Lückenschlüsse vor, die zu einer kompakten Siedlungsform führen. Gemäß den vorstehenden Tabellen würde sich eine Flächenzunahme von 2,68 ha und damit ein Zuwachs um 32 Einwohner ergeben. Weitere Entwicklungen in den Außenbereich sind nicht mehr anzustreben.

Schwarzersdorf

Beschreibung

Der Ortsteil Schwarzersdorf liegt erhöht nordöstlich des Hauptortes Mauern mit dem er direkt verbunden ist und umschließt dabei einen Taleinschnitt an dessen Grund ein namenloser Bach verläuft. Der Quellbereich liegt im Ort und ist als solcher nicht mehr erkennbar. Entlang der Fließstrecke ist ein Wassersensibler Bereich festgestellt.

Der Ortsteil ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und umfasst mehrere, teilweise noch aktive Höfe. Von Mauern kommend fällt der Blick am westlichen Ortsrand auf eine gewerbliche Entwicklung in Gestalt einer Maschinenbaufirma. Am östlichen und nordöstlichen Rand treten wohnbauliche Strukturen in den Vordergrund. Den Ortskern überragt die Kirche *St. Michael*. Im Ort befinden sich zudem eine Schreinerei sowie in nördlicher Randlage der Seidlhof mit Hofladen, Pferdestall, Christbaumplantage und Verkauf.

Eine ÖPNV-Anbindung und weitergehende Nahversorgungsmöglichkeiten fehlen.

Entwicklung

Insgesamt sind fünf Entwicklungsbereiche beabsichtigt, die das Schließen von Baulücken und eine Arrondierung der Ortsränder zum Ziel haben. Dabei entstehen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für Wohnbebauung als auch für bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe.

Die am nördlichen Ortsrand gelegene Entwicklungsfläche (**EB 4**) bietet Potential für eine Fortführung der dort bereits vorhandenen Wohnbebauung. Das Gelände ist eben und über die Ortsverbindungsstraße gut erreichbar.

Der Entwicklungsbereich (**EB 5**) rundet den Ortsrand nach Osten hin ab. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine kleinere Arrondierung, die allenfalls ein bis zwei Bau-parzellen ermöglicht.

EB 6 stellt einen Lückenschluss dar. Angesichts der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle sind im Falle einer anvisierten Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Zudem ist hier ein Biotop erfasst (Biotopteilflächen Nr. 7437-0259-001), welches in seinem Bestand zu erhalten ist.

Zwischen einer außenliegenden Hofstelle und der erwähnten gewerblichen Nutzung könnte weiteres Gewerbe angesiedelt werden (**EB 7**).

Nach Süden wird eine Ortsabrundung in Form einer Mischnutzung angestrebt (**EB 8**), die jedoch über die dort vorhandene markante Böschungskante nicht hinausgehen und die bauliche Flucht des westlich gelegenen Gewerbebetriebes aufnehmen sollte.

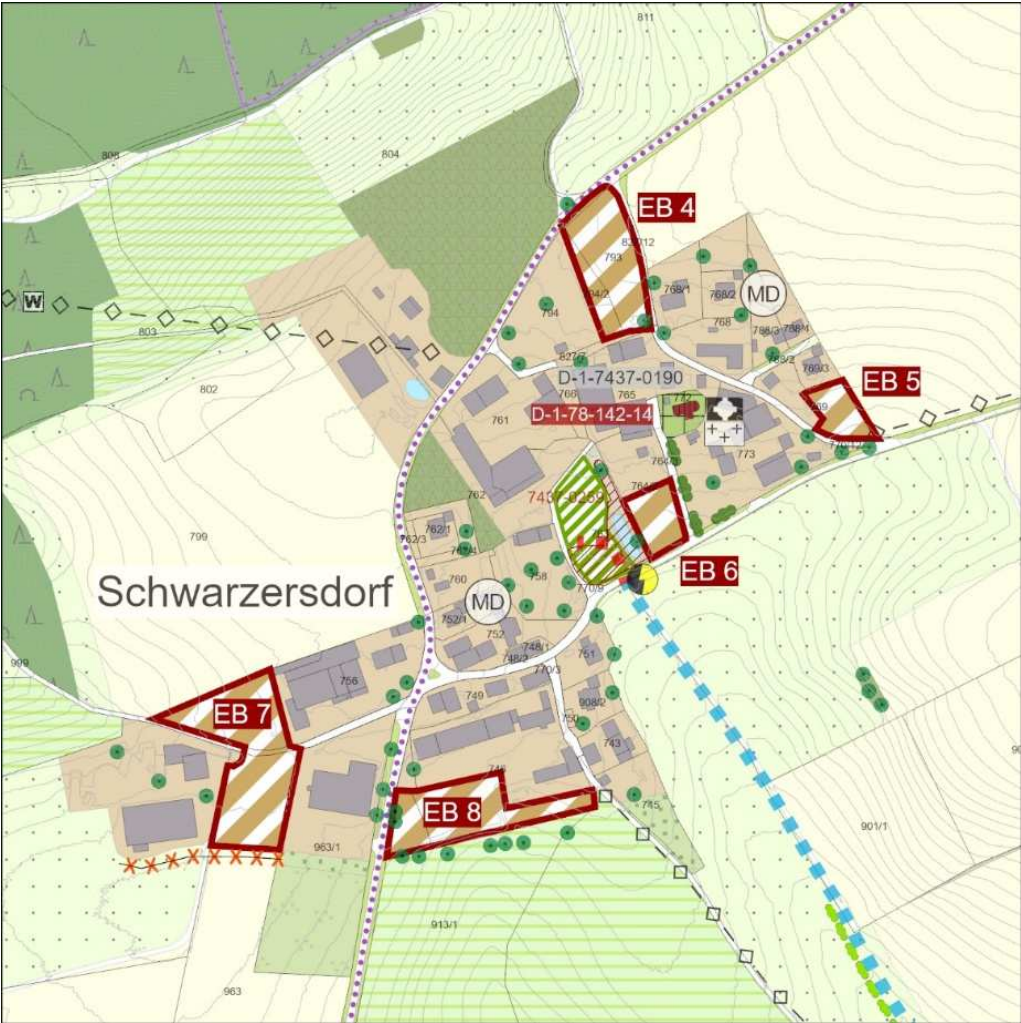


Abbildung 37: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schwarzersdorf; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 28: Ortsentwicklung Schwarzersdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	6,98	+ 1,49
Gemeinbedarf (Kirche mit Friedhof)	0,08	/

Tabelle 29: Einwohnerentwicklung Schwarzersdorf (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	1,49 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,37 ha
Netto-Baufläche	1,12 ha
Parzellen	18 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	9 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	18 EW

Fazit und Ausblick

Mit den beschriebenen Entwicklungsabsichten soll die Nutzungsstruktur erhalten und trotzdem ein maßvolles Wachstum ermöglicht werden. Die Berechnung der Einwohnerentwicklung ergibt einen Zuwachs von 18 Einwohnern auf einer geplanten Dorfgebietsfläche von 1,49 ha.

Dürnseiboldsdorf

Beschreibung

Der Ortsteil Dürnseiboldsdorf liegt etwas erhöht und erlaubt einen weiten Blick in südliche Richtung. Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt. Steilere Hanglagen und Taleinschnitte sind von Wald bedeckt.

Die FS19 teilt den Ortsteil in zwei Hälften. Neben Landwirtschaftlichen Betrieben finden sich ein Betrieb für Sandstrahltechnik und eine Weinhandlung. Kaum auszumachen ist die katholische Kirche „St. Ulrich“ und ein danebenstehender Getreidespeicher, bei denen es sich um eingetragene Baudenkmale handelt (Aktennummer D-1-78-142-6 bzw. D-1-78-142-7). Des Weiteren sind ein paar Wohnhäuser zu sehen.

Nahversorgungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Dinge für den täglichen Bedarf können im Hauptort Mauern gedeckt werden.

Der Ortsteil besitzt mit den Buslinien 501 Richtung Gammelsdorf und 683 – Mainburg-Rudelzhausen-Hörgertshausen-Moosburg – eine ÖPNV-Anbindung.

Entwicklung

Im westlichen Teil erstreckt sich in der Ortslage ein größeres unbebautes und ebenes Grundstück (**EB 9**), welches durch die inneren Erschließungsstraßen gut angebunden ist. Bei einer späteren Bebauung sind angesichts der benachbarten Hofstellen immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten. Die Nähe zum Baudenkmal „St. Ulrich“ wiederum erfordert eine angemessene Würdigung und einen gewissen räumlichen Abstand im Zuge der baulichen Entwicklung.

Ein weiterer Entwicklungsbereich (**EB 10**) befindet sich in der östlichen Ortslage und arrondiert hier den nach Süden ausgerichteten Ortsrand. Es handelt sich um eine Hanglage in zweiter Reihe und macht einen Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur notwendig. Die Biotope mit der Teilflächennummer 7437-0271-002 (Mesophiles Gebüsch) und 7437-0271-001 (Feldgehölz, Mesophiles Gebüsch) sind nicht zuletzt auch für die Ortsrandeingrünung eminent und im Bestand zu sichern.



Abbildung 38: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dürnseiboldsdorf; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 30: Ortsentwicklung Dürnseiboldsdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	3,55	+ 0,90
Gemeinbedarf (Kirche mit Friedhof)	0,12	/

Tabelle 31: Einwohnerentwicklung Dürnseiboldsdorf (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	0,9 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,23 ha
Netto-Baufläche	0,67 ha
Parzellen	11 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	5 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	10 EW

Fazit und Ausblick

Die Potentialflächen (0,9 ha) ergeben für den Ortsteil Dürnseiboldsdorf einen Bevölkerungszuwachs von 10 Personen. Weitere Entwicklungen sind nicht vorzunehmen.

Freundsbach

Beschreibung

Bei Freundsbach handelt es sich um eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich und bildet dabei zwei Siedlungsbereiche, einen nördlich und einen südlich gelegenen. Diese umfassen zwei landwirtschaftliche Hofstellen, einen Schleifdienst, eine Zimmerei und einzelne Wohngrundstücke. Beide Siedlungsbereiche bilden aber keinen räumlichen Zusammenhang. Ihnen gemein ist lediglich die gemeinsame Lage am *Freundsbach*. Die Distanz zwischen beiden beträgt ca. 350 m Luftlinie. Das Tal des gleichnamigen Baches ist eng und lässt nur Raum für die parallel verlaufende Erschließungsstraße und eine mehr oder weniger einzeilige Bebauung.

Für den *Freundsbach* ist kein Überschwemmungsgebiet dokumentiert. Allerdings ist ein Wassersensibler Bereich entlang des Baches festgestellt. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann es gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss des LfU Bayern zu einem starken Wasserabfluss und Hochwassergefahren kommen.

Der Bach ist als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und wird weitestgehend von naturnahen Gehölzstreifen gesäumt. Diese sind abschnittsweise als Biotop erfasst (Biotopteilflächen Nr. 7437-0274-001, 7437-0274-002, 7437-0274-003, 7437-0274-004, 7437-0274-005).

Nahversorgungsmöglichkeiten sind in der Siedlung nicht vorhanden. Diese müssen im Hauptort Mauern nachgefragt werden.

Am Abzweig von der Kreisstraße FS 19 nach Freundsbach gibt es eine Bushaltestelle für die Linien 501 und 683. Sie bedienen die Strecken nach Gammelsdorf bzw. Mainburg – Rudelzhausen – Hörgertshausen – Moosburg. Die Haltestelle ist von der nähergelegenen südlichen Gebäudeansammlung ungefähr 320 m entfernt.

Entwicklung

In nördlicher Lage ist eine weitere Entwicklung zur Arrondierung des Ortsrandes möglich. (**EB 11**). Des Weiteren sind vier Entwicklungsbereiche im südlichen Siedlungsbestand (**EB 12**, **EB 13**, **EB 14**) aufgezeigt. Damit wird die Siedlungsstruktur kompakt und flächensparend gehalten.

Die Entwicklungen können über Satzungen geregelt werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen FNP werden die Siedlungsbereiche nicht als Außenbereich, sondern als Dorfgebiet ausgewiesen.

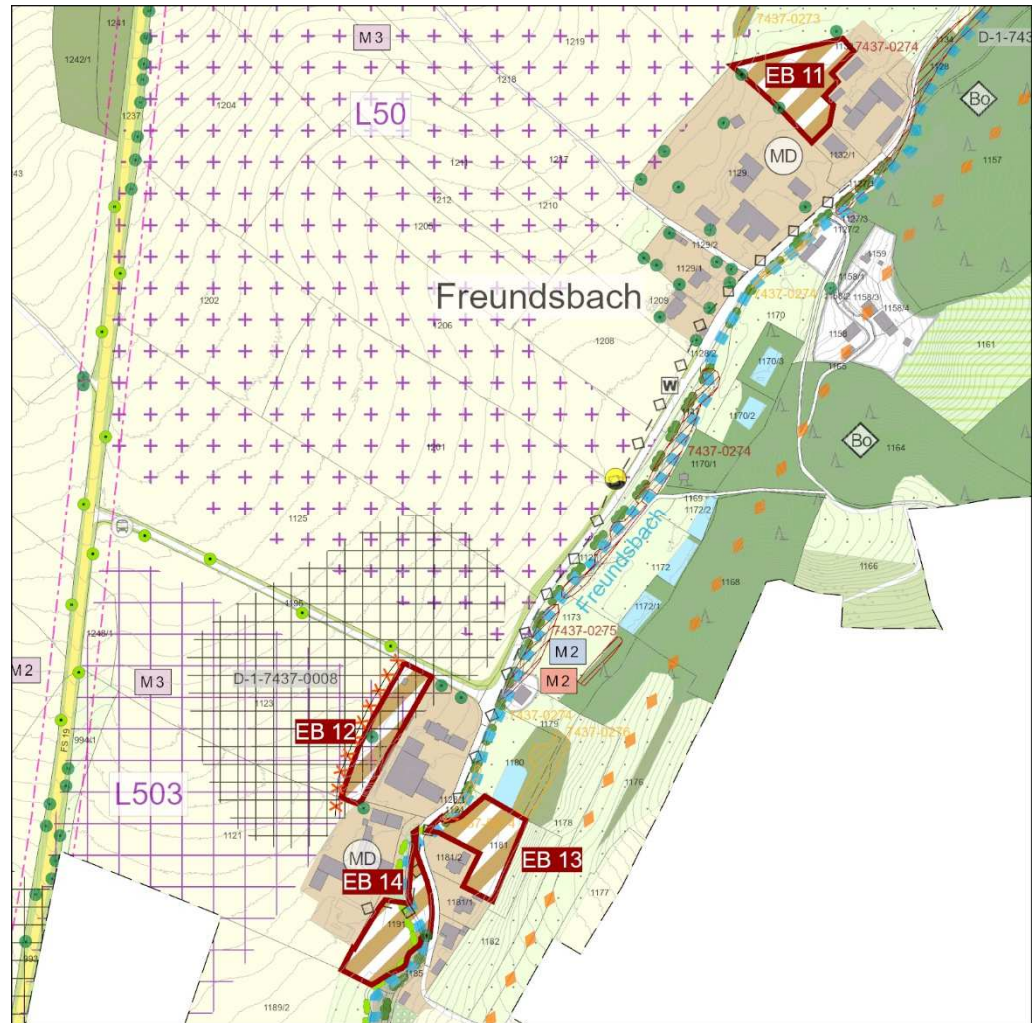


Abbildung 39: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Freundsbach; M 1:6.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Fazit und Ausblick

Freundsbach stellt keinen Ortsteil dar, sondern lediglich eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich. Weitere Entwicklungen als die dargestellten sind nicht zu verfolgen.

Niederndorf

Beschreibung

Niederndorf besteht lediglich aus drei Hofstellen, wovon bei zweien noch eine aktive Landwirtschaft betrieben wird und die dritte eine Firma für Stahlbordwände und Zubehör beherbergt.

Entwicklung

Die Splittersiedlung besitzt eine Bushaltestelle in beide Fahrtrichtungen für die Buslinien 682, 682V, 683 und 683V, welche den Hauptort Mauern und die Nachbargemeinde Gammelsdorf zum Ziel haben.

Nahversorgungsmöglichkeiten werden in Mauern angeboten, das lediglich rund 500 m entfernt ist.

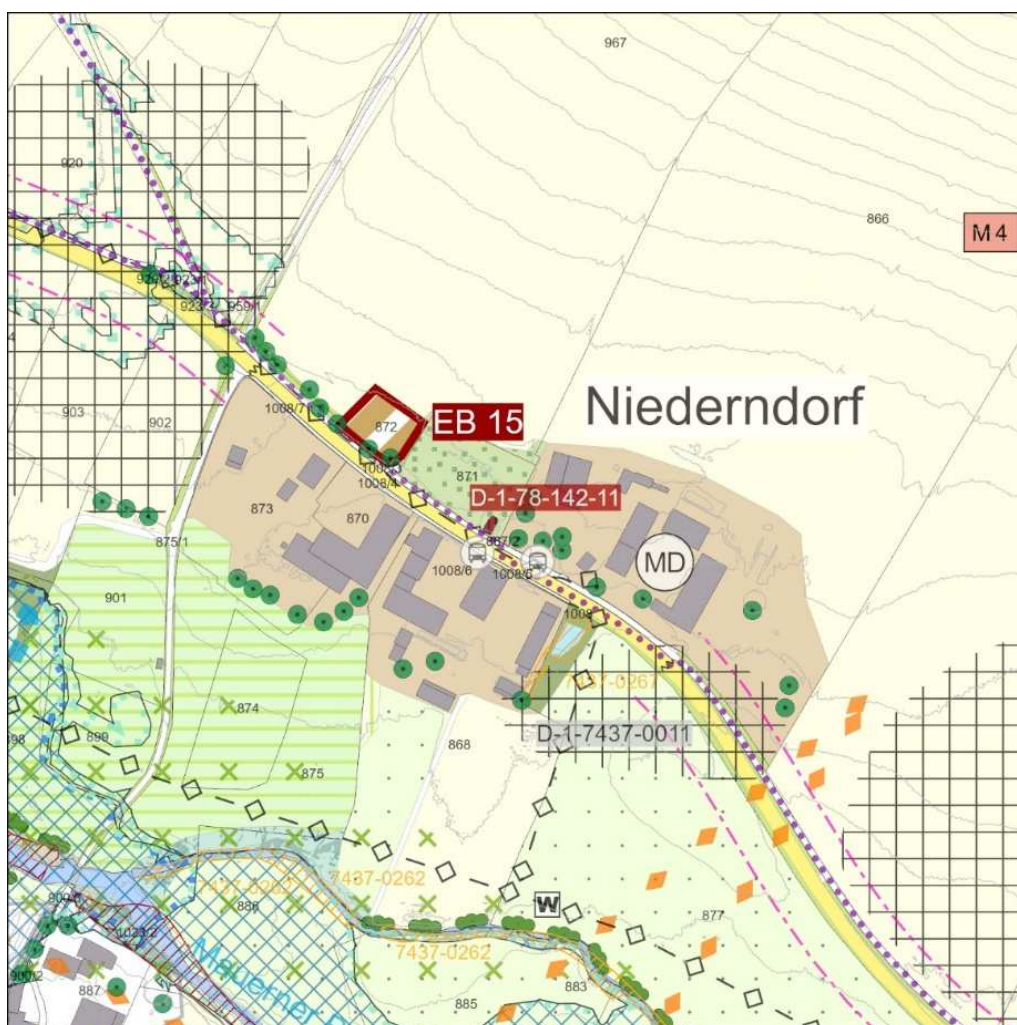


Abbildung 40: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Niederndorf; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 32: Ortsentwicklung Niederndorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	3,07	+ 0,09

Fazit und Ausblick

Niederndorf ist nach dem Baurecht nicht als Ortsteil zu werten, sondern als eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich. Zusätzliche Entwicklungsflächen sind nicht beabsichtigt.

Hörgersdorf

Beschreibung

Hörgersdorf erstreckt sich in Hanglage oberhalb der Kreisstraße FS28. Der Ortsteil setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen und vereinzelt Wohnbaugrundstücken zusammen. Letztere haben sich in einer gewissen Distanz vom Siedlungskern weg entwickelt.

Eine Nahversorgungsmöglichkeit fehlt, ebenso eine ÖPNV-Anbindung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Hauptort Mauern, der über die Fahrstrecke Gandorf – Waldrup zu erreichen ist. Ausgesuchte Produkte können in einem ansässigen Biohof erworben werden, zu dem ein Hofladen und unter anderem ein Stall im Außenbereich für 2x3.000 Legehennen gehören. Der Ortsteil umfasst ferner noch einen Agrarhandel.



Abbildung 41: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hörgersdorf; M 1:6.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Entwicklung

Wie vorstehend schon angedeutet stehen der Siedlungskern und eine isolierte Wohnbebauung in keinem baulichen Zusammenhang. Dieser soll nun durch den Entwicklungsbereich (EB 16) geschaffen werden. Des Weiteren ist am nördlichen Ortsrand eine weitere Potentialfläche dargestellt (EB 17).

Tabelle 33: Ortsentwicklung Hörgersdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	5,14	+ 1,24

Tabelle 34: Einwohnerentwicklung Hörgersdorf (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	1,24 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,31 ha
Netto-Baufläche	0,93 ha
Parzellen	15 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	7 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	14 EW

Fazit und Ausblick

Die Siedlungsentwicklung soll weiterhin im Sinne eines Dorfgebietes erfolgen. Gemäß den vorstehenden Tabellen würde sich eine Planungsfläche von 1,24 ha und damit ein Zuwachs von 14 Einwohnern ergeben. Die Entwicklungsflächen führen zu einem städtebaulichen Zusammenhang und einer kompakten Siedlungsstruktur. Weitere Entwicklungsflächen sind nicht anzustreben.

Scheckenhofen

Beschreibung

Scheckenhofen fügt sich aus einer Handvoll landwirtschaftlicher Hofstellen zusammen und liegt erhöht über der FS28. Die katholische Kirche „St. Petrus“ ist als Baudenkmal erfasst und bildet den Mittelpunkt. Insgesamt ist das bauliche Gefüge mit diversen Gehölzstrukturen schön in die Landschaft eingebunden.

Angesichts seiner Nutzungsstruktur fehlen Einkaufsmöglichkeiten vollständig, wie auch eine Anbindung an den ÖPNV. Über Gandorf und Waldrup ist der Hauptort Mauern erreichbar.

Entwicklung

In Scheckenhofen soll lediglich eine moderate Entwicklung in Form eines Lückenschlusses (EB 18) erfolgen.



Abbildung 42: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Scheckenhofen; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 35: Ortsentwicklung Scheckenhofen Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	1,43	+ 0,29
Gemeinbedarf (Kirche mit Friedhof)	0,11	/

Fazit und Ausblick

Mit der aufgezeigten Entwicklungsfläche soll lediglich ein Lückenschluss ermöglicht werden. Weitere Entwicklungen sind nicht beabsichtigt.

Thal

Beschreibung

Thal besteht aus einem lockeren Zusammenschluss mehrerer Hofstellen und liegt direkt an der Kreisstraße FS35 an der Gemeindegrenze zu Wang.

Nahversorgungsmöglichkeiten sowie ein ÖPNV fehlen.

Entwicklung

Durch die Entwicklungsbereiche **EB 19**, **EB 20** und **EB 21** soll ein baulicher Lückenschluss herbeigeführt werden.

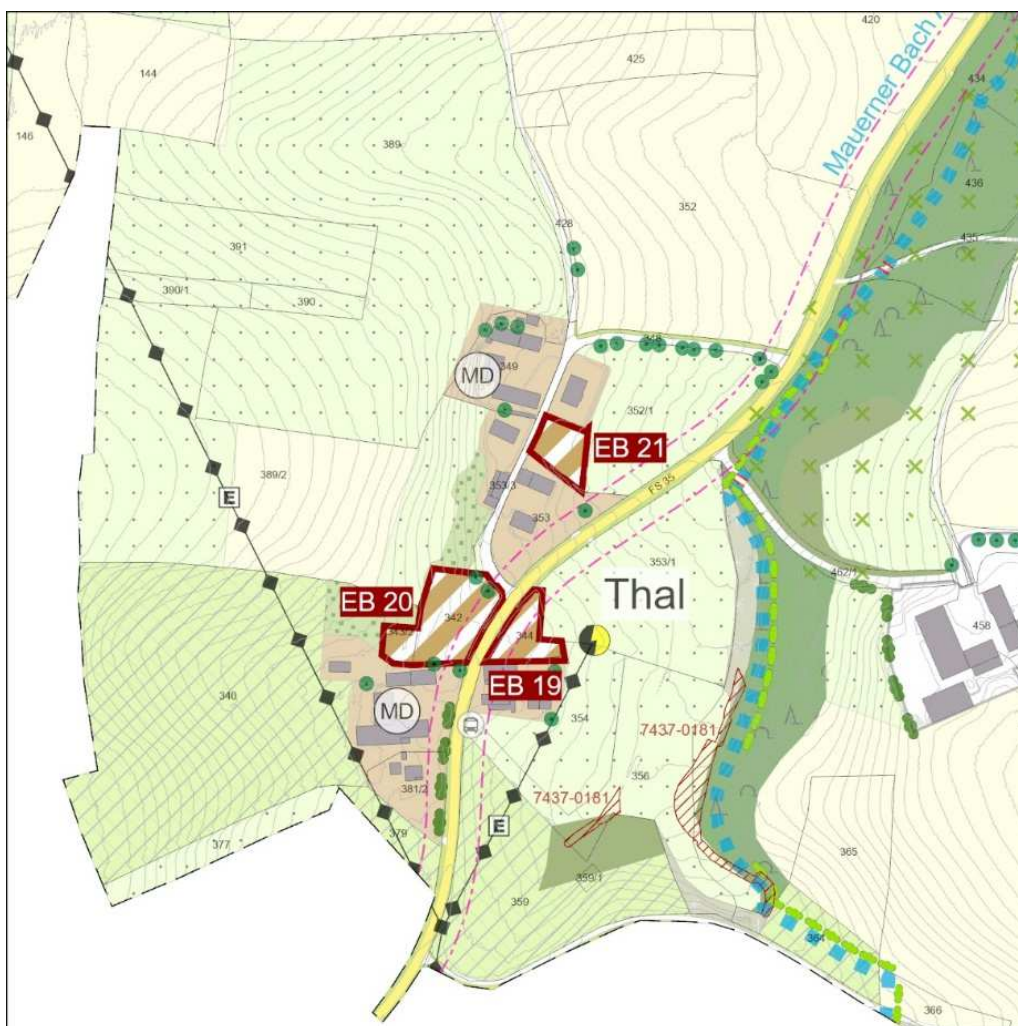


Abbildung 43: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Thal; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 36: Ortsentwicklung Thal Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	2,0	+ 0,56

Fazit und Ausblick

Thal stellt eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich dar. Die dargestellten Entwicklungsbereiche können über Satzungen geregelt werden.

Waldruh

Beschreibung

Bei Waldruh handelt es sich um eine Wohnsiedlung, welche in den Nachkriegsjahren entstanden ist. Mittlerweile haben sich noch ein Reinigungsunternehmen und ein Personenbeförderungsdienst etabliert. Sie stellen im Gebiet keine störenden Nutzungen dar. Die Siedlung ist von Mauern über die Gandorfer Straße erreichbar. Diese führt im Weiteren nach Gandorf und Hörgersdorf, wo sie auf die Kreisstraße FS 28 trifft.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht nicht. Die Versorgung mit Dingen für den täglichen Bedarf wird im Hauptort Mauern gedeckt.

Wie der Name vermuten lässt, ist die Wohnsiedlung in ein Waldgebiet eingebettet, das sich nach Westen hin öffnet und dort den Blick auf eine Ackerflur freigibt. Im Osten begrenzt der *Mauerner Bach* die Siedlung. Ungeachtet dessen wurden jenseits des Fließgewässers noch zwei weitere Wohngrundstücke ermöglicht.

Das Gelände steigt von der Talaue des *Mauerner Baches* ausgehend relativ steil nach Westen an. Angesichts dieser topografischen Verhältnisse kann es nach der Hinweis-karte Oberflächenabfluss des LfU Bayern bei Starkregenereignissen zu erhöhtem bis überwiegend starken Abfluss von Oberflächenwasser und zu Hochwassergefahren kommen. Dies ist auf der Ebene der Bebauungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Entwicklung

Über den Siedlungsbestand Waldruh wurde am 28.05.1996 eine Außenbereichssatzung erlassen, die mit Wirkung vom 06.10.2021 geändert wurde und in diesem Zuge eine etwas größere Ausdehnung erfahren hat. Nichtsdestotrotz fand in der Folge eine weitere Wohnbebauung über deren Grenzen hinaus statt. Wohngrundstücke östlich der Gandorfer Straße wurden von der Satzung jedoch nicht erfasst.

Sie sind gemäß der Hausnummerierung der Gemarkung Mauern und dem Hauptort Mauern zugeordnet. Westlich der Gandorfer Straße beginnt die Gemarkung Schweinersdorf und damit eine neue Nummerierung innerhalb der dortigen Splittersiedlung Waldruh.

Die Gemeinde möchte nun im Zuge der Neuaufstellung über den gesamten Bestand hinweg ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen und dieses noch nach Westen weiterentwickeln (**EB 40**) sowie einen inneren Lückenschluss herbeiführen (**EB 39**).

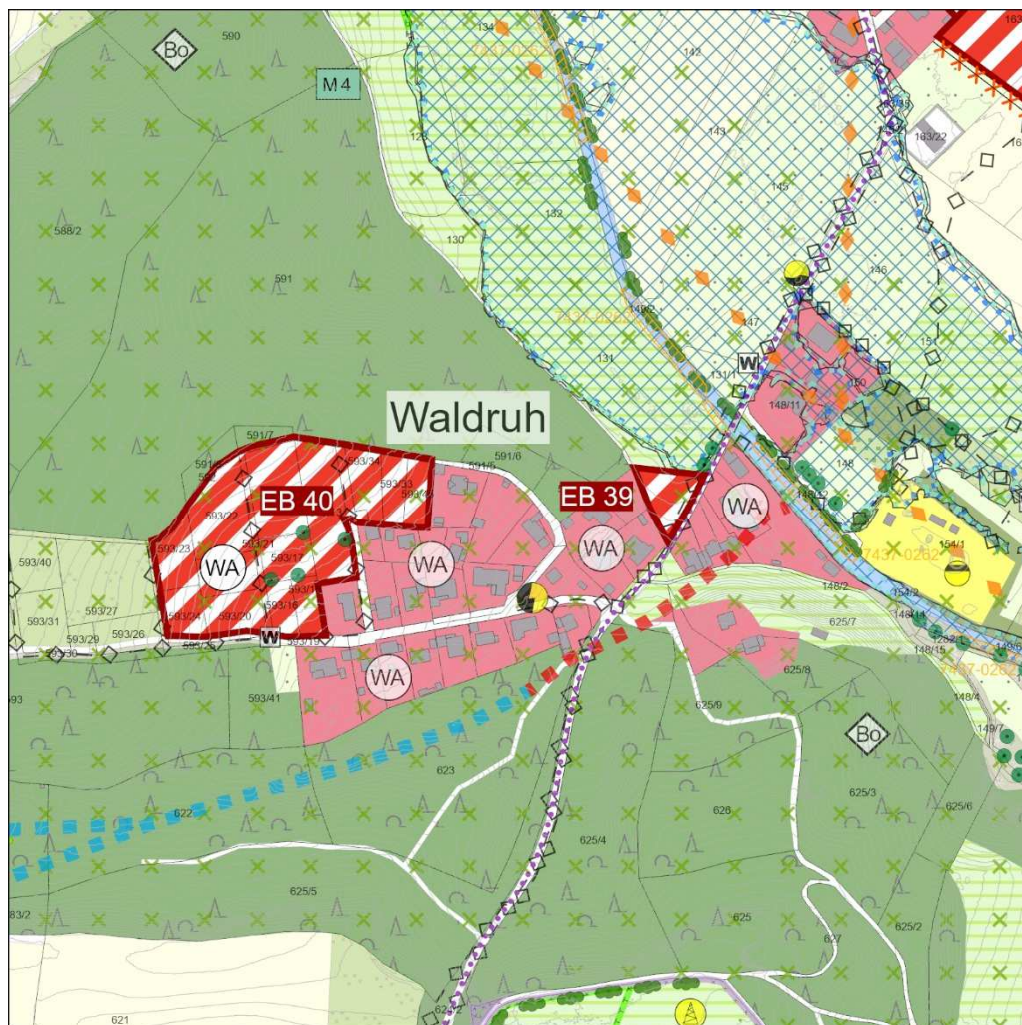


Abbildung 44: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Waldruh; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 37: Ortsentwicklung Waldruh Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Allgemeines Wohngebiet	3,59	+ 1,75

Tabelle 38: Einwohnerentwicklung Waldruh (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	1,75 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,44 ha
Netto-Baufläche	1,31 ha
Parzellen [EFH / DH]	21 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	42 EW

Fazit und Ausblick

Die Berechnung der Einwohnerentwicklung ergibt einen Zuwachs von 42 Einwohnern auf einer geplanten Wohngebietsfläche von 1,75 ha.

Über die aufgezeigten Entwicklungsbereiche hinaus steht kein weiteres Flächenpotential zur Verfügung.

Wölfmühle

Beschreibung

Wölfmühle gehört zur Gemarkung Schweinersdorf und umfasst lediglich zwei ehemalige Hofstellen, die durch die Kreisstraße FS32 getrennt sind. Beiden angegliedert ist jeweils eine Lagerfläche, wovon sich eine direkt an der FS32 befindet und für Baumaschinen, -material genutzt wird, während die andere sich in rückwärtiger Lage erstreckt und für Holzlagerungen dienlich ist. Das nördlich gelegene Grundstück beherbergt einen WC-Mietservice.

Ein ÖPNV-Anschluss und eine Möglichkeit zur Nahversorgung fehlen.

Entwicklung

Die Gemeinde beabsichtigt den Gebäudeverbund als Mischgebiet auszuweisen und im Süden, in zweiter Reihe noch eine Erweiterungsfläche anzubieten (**EB22**).

Westlich von **EB22** erstreckt sich ein kartiertes Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 7437-0191-001, bei dem es sich um Gewässer-Begleitgehölze und naturnahe Hecken handelt. Dieses ist in seinem Bestand und seiner Funktion als Lebensraum für Tiere zu erhalten. Im Bereich der Entwicklungsfläche kann es nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss des LfU Bayern bei Starkregenereignissen zu einem starken Wasserabfluss und Hochwassergefahren kommen. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

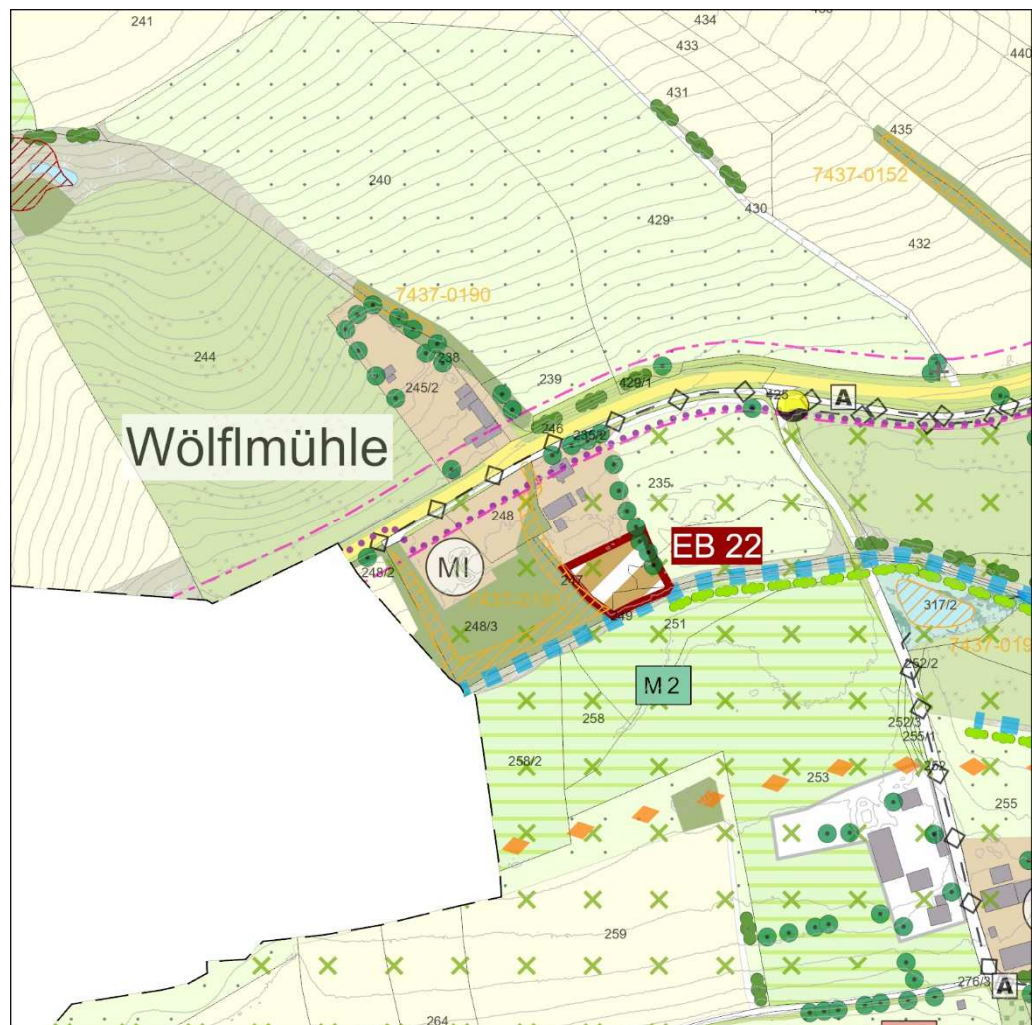


Abbildung 45: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wölfmühle; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 39: Ortsentwicklung Wölflmühle Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Mischgebiet	0,92	+ 0,14

Fazit und Ausblick

Wölflmühle ist im Sinne des Baurechts nicht als Ortsteil anzusprechen, sondern als Siedlungsentwicklung im Außenbereich. Die Entwicklung ist über Satzungen zu regeln.

Wollersdorf**Beschreibung**

Bei Wollersdorf handelt es sich um eine Streusiedlung westlich von Mauern. Sie wird durch eine Mischnutzung geprägt und umfasst landwirtschaftliche Betriebe sowie ein Bauunternehmen, aber auch Wohnnutzungen.

Es besteht ein ÖPNV-Anschluss über die Buslinien 682 und 682V sowie 683. Damit werden die Strecken Moosburg – Nandlstadt und Moosburg – Hörgertshausen erfahrbar.

Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen im Hauptort Mauern.

Entwicklung

Die Gemeinde Mauern sieht Entwicklungsbereiche nach Westen (**EB 23**), Nordwesten und Norden (**EB 24**) sowie Osten (**EB 25**) vor. Betroffen sind Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit (Bodenfunktionskarte von Bayern). Nach der Bodenschätzung wurde eine Ackerzahl von 68 bestimmt. Den bestehenden Nutzungen sollen am Ort jedoch Erweiterungsmöglichkeiten gewährt werden. Zum Entwicklungsgebiet Mauern-West bleibt ein Freiraum von ca. 200 m gewahrt. Der Entwicklungsbereich (**EB 25**) überlagert ein dokumentiertes Bodendenkmal (Aktennummer D-1-7437-0022). Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf dieser Planungsebene sind Pflanzgebote für eine adäquate Ortsrandeingrünung festzusetzen. Denkbar wären neben dichten Baum-/Strauchpflanzungen auch die Anlage von Streuobstwiesen. Die Maßnahmen könnten im Zuge einer Eingriffskompensation zur Umsetzung kommen.



Abbildung 46: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wollersdorf; M 1:4.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 40: Ortsentwicklung Wollersdorf Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Dorfgebiet	2,37	/
Mischgebiet	4,22	1,61

Tabelle 41: Einwohnerentwicklung Wollersdorf (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	1,61 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,40 ha
Netto-Baufläche	1,21 ha
Parzellen	20 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	13 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	26 EW

Fazit und Ausblick

Gemäß den vorstehenden Tabellen würde sich eine Planungsfläche (Mischgebiet) von 1,61 ha und damit Zuwachs um 26 Einwohner ergeben.

Über die aufgezeigten Entwicklungsbereiche hinaus steht kein weiteres Flächenpotential mehr zur Verfügung.

Mauern

Städtebauliche Entwicklungspotentiale ergeben sich für den Hauptort Mauern angesichts des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der ausgedehnten Wassersensiblen Bereiche entlang des *Mauerner Baches* und seiner Einzugsgebiete zwischen der Nandlstädter Straße und Mainburger Straße, im Bereich „Ziegelfeld“, als Arrondierung im „Mauerner Fekd“ sowie am südöstlichen Ortsrand.

Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung werden die genannten Entwicklungsbereiche im Hauptort nicht im Ganzen, sondern nach ihrer jeweiligen geografischen Ausrichtung in Teilbereiche gegliedert.

Möglichkeiten der Innenentwicklung im Hinblick auf unbebaute Grundstücke, Nachverdichtungsmöglichkeiten bei großzügigen Grundstücken und leerstehenden Gebäuden sind im Zuge eines kommunalen Flächenmanagements zu betrachten und aufzuzeigen.

Mauern - West

Beschreibung

Mauern-West beschreibt eine Siedlungsentwicklung zwischen der Nandlstädter Straße und der Mainburger Straße. In den vergangenen 20 Jahren wurde hier mit dem Baugebiet Wollersdorfer Feld ein Schwerpunkt auf Wohnen gelegt. Dieser findet nun durch das aktuell in der Umsetzung befindliche Baugebiet „Wollersdorfer Feld II“ seine Fortsetzung.

Entwicklung

Während mit dem „Wollersdorfer Feld“ bislang lediglich eine Entwicklung an der FS32 erfolgte, erstreckt sich diese nun im Weiteren in nördliche und nordöstliche Richtung, zur ST2085 hin.

Anknüpfend an das Baugebiet „Wollersdorfer Feld II“ ist eine weitere wohnbauliche Entwicklung (**EB 28**) beabsichtigt, die dann nach außen in eine Mischnutzung (**EB 27**) und schließlich in eine Gewerbenutzung (**EB 26**) übergeht.

Den städtebaulichen Abschluss bildet eine neue Verbindungsstraße zwischen der Nandlstädter und Mainburger Straße, welche den entstehenden Verkehr verteilen und den gewerblich induzierten Verkehr aus den Wohngebieten halten soll.

In den Entwicklungsbereichen erstreckt sich ein ausgedehntes Bodendenkmal (Aktennummer D-1-7437-0022). In den nachgeordneten Verfahren ist dieses zu berücksichtigen.

Zudem ist der leichte Höhenrücken, welcher sich aus Nordwesten in die Entwicklungsbereiche erstreckt, in den weiteren Planungsebenen zu beachten. Dieser sollte von einer Bebauung künftig freigehalten werden. Grundsätzlich sollten die topografischen Verhältnisse eine größere Berücksichtigung finden.

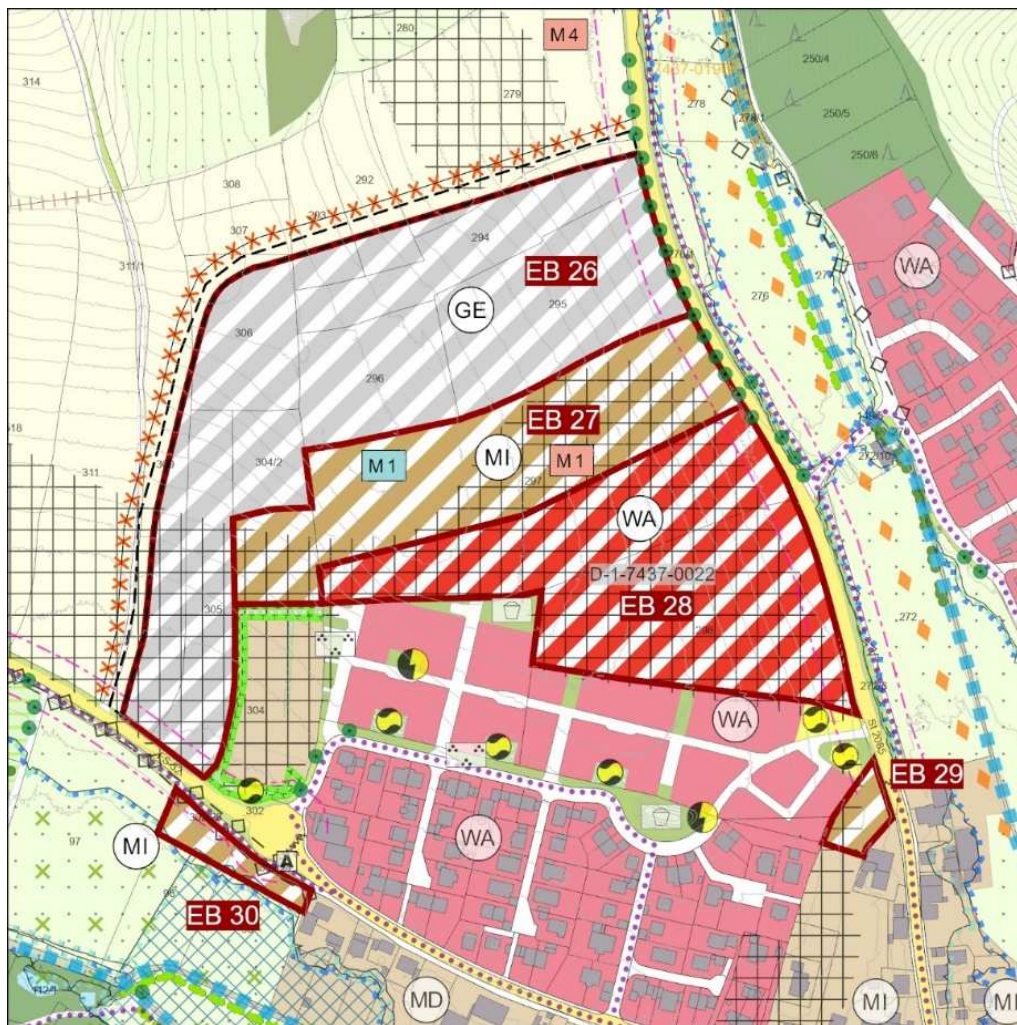


Abbildung 47: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauern-West; M 1:5.000 (Quelle: KomPlan, 2026)

Tabelle 42: Ortsentwicklung Mauern-West Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Gemeinbedarf	3,75	/
Grünfläche	6,84	/
Entsorgung	0,82	/
Sondergebiet, Einzelhandel	0,49	/
Reines Wohngebiet	3,43	/
Allgemeines Wohngebiet	44,02	+ 3,43
Dorfgebiet	7,95	/
Mischgebiet	7,83	+ 2,81
Gewerbegebiet	1,15	+ 5,98
Gewerbegebiet, eingeschränkt	0,17	/
Parkplatz	0,70	/

Tabelle 43: Einwohnerentwicklung Mauern-West (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	MI: 2,81 ha / WA: 3,43 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,70 ha / -0,86 ha
Netto-Baufläche	MI: 2,11 ha / WA: 2,57 ha
Parzellen	35 Stk. / 42 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	65 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	130 EW

Fazit und Ausblick

Die aufgezeigten Entwicklungsbereiche sollen der eigenen örtlichen Bedarfsdeckung dienen. Weiteres Flächenpotential steht an diesem Standort nicht mehr zur Verfügung. Ein Lückenschluss in Richtung Wollersdorf ist abzulehnen, da dadurch eine bandartige Siedlungsentwicklung manifestiert würde.

Angesichts der Topografie und ländlichen Prägung ist eine kleinteilige Gewerbeentwicklung anzustreben.

Hinsichtlich der Nahversorgung hat sich ein Schwerpunkt am südöstlichen Ortsrand etabliert. Demzufolge sind Bewohner:innen gezwungen sich dorthin zu orientieren, was eine entsprechende Zunahme des innerörtlichen, motorisierten Verkehrs erwarten lässt. Aus diesem Grund ist ein weiterer Nahversorger in den Entwicklungsbereichen 26 und 27 anzusiedeln. Die bauliche Nutzung ist dann auf der Ebene der Bebauungsplanung gegebenenfalls anzupassen.

Des Weiteren sind die Entwicklungsgebiete in den ÖPNV zu integrieren. Bislang ist dies nicht der Fall! Parallel dazu ist das Radwegenetz im Sinne von Ziffer 6.2.1 auszubauen.

Mauern - Nord

Beschreibung

Der Gemeindeteil ist durchweg wohnbaulich geprägt und erstreckt sich östlich vom Ortskern, vom Ameisenberg im Norden bis zur Schulstraße im Süden. Dies entspricht auch dem Höhenverlauf im Gebiet. Lediglich unterhalb des Ameisenberges hat sich eine Mischnutzung entwickelt. Sie besteht aus einer Kfz-Werkstätte, einer Ranch, einem Anwesen mit Kleintierhaltung und einem Grundstück welches mutmaßlich wohnbaulich genutzt ist. Es handelt sich insgesamt um eine Splitterbebauung, ohne baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbestand. Dazwischen erstrecken sich überwiegend Weideflächen. Das skizzierte Gebiet kann am Ortsrand direkt über die Bergstraße erreicht werden.

Das Siedlungsgebiet nördlich der Bergstraße befindet sich in Hanglage und die Erschließungswege zeigen sich oft eng und kurvig.

Entlang der Bergstraße und Hochfeldstraße sowie Von-Ostini-Straße ist zum Offenland hin eine einzeilige Wohnbebauung ausgebildet, während die Schulstraße zur freien Landschaft noch fast frei von einer Bebauung ist. Die erwähnten Straßenzüge umschließen ein ackerbaulich bewirtschaftetes Areal, welches im Siedlungsgefüge zurückspringt. Die Ackerflächen besitzen eine Ackerzahl von 66 bis 71. Es handelt sich um gute Lehmböden mit Lössüberdeckung und einer hohen Ertragsfähigkeit gemäß der Bodenfunktionskarte von Bayern.

Entwicklung

Mauern-Nord sieht zwei Entwicklungsbereiche vor. Zum einen soll mit dem **EB 31** perspektivisch der bauliche Zusammenhang zwischen „Ameisenberg“ und der bestehenden Bebauung am Fliederweg und Tulpenstraße geschaffen werden.

Die Erschließung kann ausschließlich direkt über die Bergstraße geschehen. Ein Verkehrsabfluss durch die bestehende Siedlung sollte angesichts der oben beschriebenen Verhältnisse nicht verfolgt werden.

Zum anderen soll das erwähnte landwirtschaftlich genutzte Areal wohnbaulich erschlossen werden und zu einer Arrondierung des Ortsrandes führen (**EB 32**). Um den Durchgangsverkehr über die Bergstraße zu reduzieren und das innerörtliche Straßennetz nicht zu überlasten, ist zudem eine Verbindungsstraße zwischen Bergstraße und der St 2085 geplant. Die Anbindung an die Staatsstraße wird im Anschluss an den Erweiterungsbereich Mauern-Ost in Erwägung gezogen.

Die Erschließung des Entwicklungsbereiches **EB 32** kann somit über die Schulstraße, als auch über die Verbindungsstraße erfolgen. Dies ist auch aufgrund der Hanglage erforderlich. Die Verbindungsstraße bildet somit den künftigen Ortsrand und Siedlungsabschluss. Die Bebauungsdichte sollte vom Siedlungsbestand nach außen abnehmen und dabei die topografischen Verhältnisse in Betracht ziehen und sich am Höhenverlauf orientieren. Ein starres Erschließungsmuster ist daher nicht zu verfolgen. Angesichts der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist zudem auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu achten. Der Freiraum zwischen dem künftigen Siedlungsrand und der Verbindungsstraße ist grünordnerisch zu gestalten. Entlang der Verbindungsstraße ist eine Baumallee anzulegen.

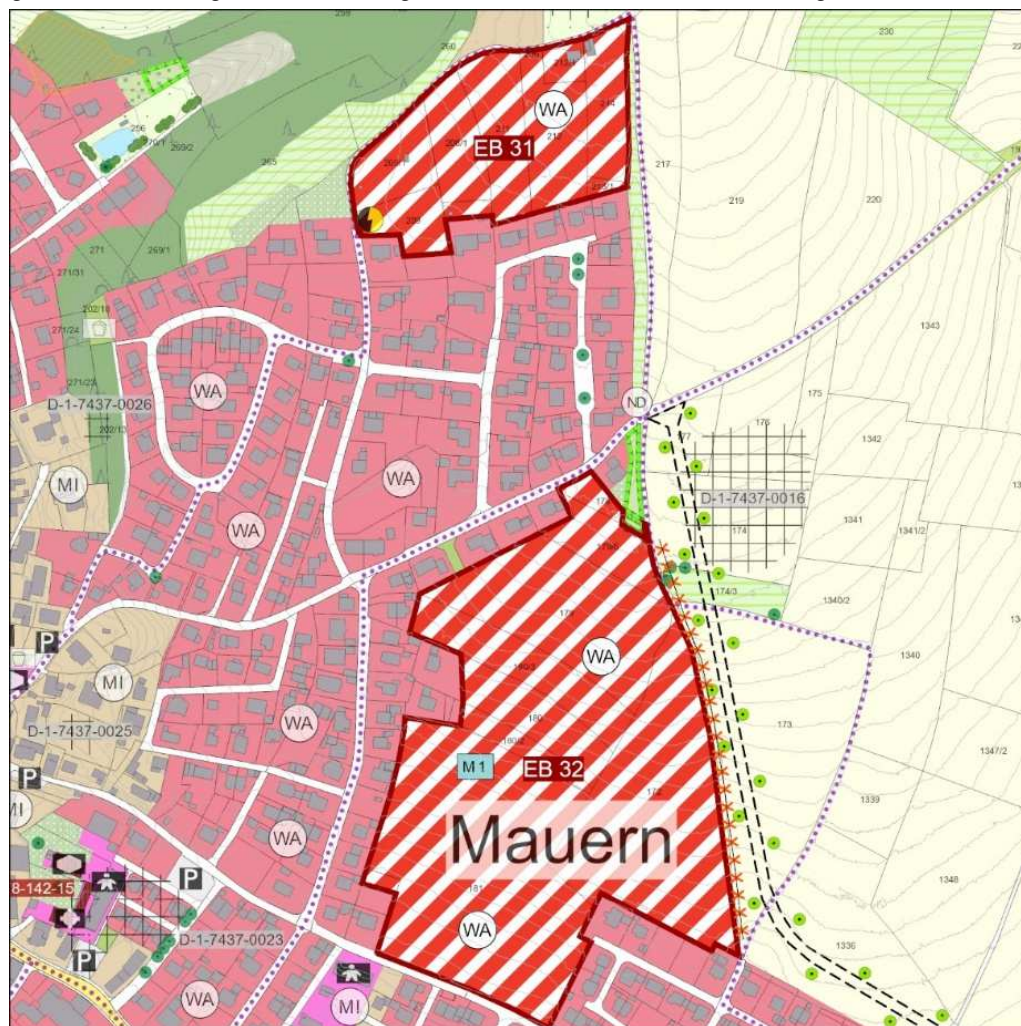


Abbildung 48: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauern-Nord; M 1:6.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 44: Ortsentwicklung Mauern-Nord Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Gemeinbedarf	3,75	/
Grünfläche	6,84	/
Entsorgung	0,82	/
Sondergebiet, Einzelhandel	0,49	/
Reines Wohngebiet	3,43	/
Allgemeines Wohngebiet	44,02	10,53
Dorfgebiet	7,95	/
Mischgebiet	7,83	/
Gewerbegebiet	1,15	/
Gewerbegebiet, eingeschränkt	0,17	/
Parkplatz	0,70	/

Tabelle 45: Einwohnerentwicklung Mauern-Nord (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	10,53 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 2,63 ha
Netto-Baufläche	7,90 ha
Parzellen [EFH / DH]	131 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	262 EW

Fazit und Ausblick

Der Entwicklungsbereich **EB 32** bietet ein Potential für eine Wohnbebauung und ist gegenüber dem **EB 31** zu präferieren. Die Hanglage stellt jedoch besondere Anforderungen an die Erschließung und Gestaltung.

Eine Gefährdungslage durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen besteht aber gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt nicht.

Beim **EB 31** hingegen ist die Erschließung mit Radwegen schwierig und die Erreichbarkeit von Nahversorgungsmöglichkeiten ungenügend.

Zusätzlich zum vorstehend skizzierten Potential ergeben sich keine weiteren Entwicklungsflächen.

Mauern - Ost

Beschreibung

Der Gemeindeteil weist differenzierte Nutzungen auf. Im Anschluss an den Ortskern haben sich nach Osten ausgedehnte Wohnbaugebiete entwickelt. In nordöstlicher Randlage finden sich dann die Grundschule Mauern mit angegliederter Mehrzweckhalle und Sportanlagen sowie der Kindergarten Wurzelzwerge. Nach den Gemeinbedarfsflächen bildet der Wertstoffhof der Gemeinde an der Stelle den Siedlungsabschluss.

Zur Staatsstraße hin, die innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet ist, haben sich ein italienisches Restaurant und ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit integrierter Bäckerei und Café niedergelassen. Des Weiteren sind gewerbliche Nutzungen und der Standort der Feuerwehr vorzufinden. Den Ortsrand bilden dann wiederum gewerbliche Nutzungen. Angesiedelt haben sich u. a. ein Lebensmittel-Discounter, eine Kfz-Werkstatt sowie ein Getränkefachmarkt.

Zwischen die zwei beschriebenen Nutzungsbereiche schiebt sich, quasi als Sporn, noch eine Wohnsiedlung.

Der in Schwarzersdorf entspringende *Wurzelgraben* begrenzt schließlich den Gemeindeteil im Osten. Eine Eingrünung des Ortsrandes fehlt. Die Gewässerstruktur des Baches ist naturfern und er ist nur temporär wasserführend. Im Fall eines Starkregenereignisses kann es jedoch unvermittelt zu einem starken Wasserabfluss und damit verbundenen Hochwassergefahren kommen, ungeachtet des oberhalb der Siedlung errichteten Hochwasserrückhaltebeckens.

Im Weiteren schließen sich an den *Wurzelgraben* überwiegend ackerbaulich genutzte, wenig strukturierte Flächen an. Jedoch handelt es sich um gute bis sehr gute Lehm Böden mit Lössüberdeckung, deren Ackerzahlen von 61 bis 75 reichen. Im Vergleich dazu beträgt der Durchschnittswert im Landkreis Freising lediglich 54! Gemäß Bodenfunktionskarte von Bayern wird eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit bescheinigt.

Bushaltestellen befinden sich Richtung Ortsmitte an der Hauptstraße in Höhe der Freisinger Bank.

Aus dem Wohnsiedlungsgebiet heraus sind die angeführten Angebote zu Fuß und mit Rad gut zu erreichen. Die Radwegeverbindung entlang der Hauptstraße ist jedoch nur rudimentär vorhanden. Sie verliert sich schnell zur Ortsmitte hin.

Entwicklung

Die Entwicklungsabsichten sehen vor, den vorhandenen Gemeinbedarfsflächen Raum für Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren (EB 33). Unter anderem wird dafür die Entsorgungsfläche, welche den Wertstoffhof beherbergt, etwas verringert.

In Höhe der Wohnsiedlung soll sich ein Mischgebiet anschließen (EB 34), während das bestehende Gewerbegebiet nach Osten fortgeführt wird (EB 35).

Der künftige Ortsrand wird durch die Verbindungsstraße gebildet, auf die bereits im Zusammenhang mit Mauern-Nord eingegangen wurde. Über diese kann die Erschließung der Entwicklungsbereiche und der Verkehrsabfluss über die Staatsstraße erfolgen. Dadurch kann der damit verbundene Verkehr aus dem Siedlungsbestand herausgehalten werden.

Angesichts der beschriebenen Hochwassergefahren ist entlang des *Wurzelgrabens* ein Grünkorridor freizuhalten. Zudem sind aufgrund der guten Ackerböden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umzusetzen.

Wie bereits erwähnt, ist die Verbindungsstraße mit einer Baumallee zu versehen und der Freiraum zu den Entwicklungsflächen hin mit zusätzlichen Gehölzstrukturen zu versehen.



Abbildung 49: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauern-Ost; M 1:5.000 (Quelle: Komplan, 2026)

Tabelle 46: Ortsentwicklung Mauern-Ost Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Gemeinbedarf	3,75	+ 0,43
Grünfläche	6,84	/
Entsorgung	0,82	/
Sondergebiet, Einzelhandel	0,49	/
Reines Wohngebiet	3,43	/
Allgemeines Wohngebiet	44,02	/
Dorfgebiet	7,95	/
Mischgebiet	7,83	+ 1,39
Gewerbegebiet	1,15	+ 2,03
Gewerbegebiet, eingeschränkt	0,17	/
Parkplatz	0,70	/

Tabelle 47: Einwohnerentwicklung Mauern-Ost (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	1,39 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,35 ha
Netto-Baufläche	1,04 ha
Parzellen	17 Stk.
Wohn-Parzellen [EFH / DH]	11 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	22 EW

Fazit und Ausblick

Angesichts der perspektivischen Einwohnerzunahme der Gemeinde werden Entwicklungsflächen für die Grundschule und weitere Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Zudem soll der Wirtschaftsstandort Mauern gestärkt werden.

Mit den dargestellten Entwicklungsbereichen **EB 34** und **EB 35** findet die Siedlungsentwicklung im Osten ihren Abschluss.

Mauern - Süd

Beschreibung

Der Gemeindeausschnitt wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Der Ortsrand südlich der Hauptstraße fasert mit Vor- und Rücksprüngen in die umliegende Talaue des *Mauerner Bachs* aus. Der nördliche Teil hingegen bildet eine kompakte, ausgereizte Siedlungsstruktur. Vereinzelt sind andere Nutzungen anzutreffen, die sich beidseits der Hauptstraße niedergelassen haben.

Zwischen Hauptstraße und Gandorfer Straße, der örtlichen Verbindungsstraße nach Waldruh, befindet sich eine Freie Tankstelle. Im Gebäude ist auch ein DHL-Paketshop untergebracht. Gegenüberliegend hat sich ein Blumengeschäft etabliert, während man auf der anderen Seite des Kreuzungsbereiches auf eine alteingesessene Bäckerei stößt. Weiter östlich der Tankstelle hat sich ein Bankinstitut niedergelassen, während auf der anderen Straßenseite, ein Büro für Elektro- und Datentechnik untergebracht ist.

Entwicklung

Der mäandernde Siedlungsrand bietet noch Potential für eine bauliche Nachverdichtung und Arrondierung. Der Entwicklungsbereich **EB 36** ist als Innenbereich anzusehen und im Rahmen einer Bebauungsplanung nach § 13a BauGB zu entwickeln. Die größere Freifläche **EB 37** zwischen Hauptstraße 26 und 28 ist hingegen angesichts der Dimension von rund 2.500 m² als Außenbereich im Innenbereich zu werten und bietet sich als städtebaulicher Lückenschluss an, zumal die Erschließung über die Hauptstraße gesichert ist.

Darüber hinaus gestattet der derzeitige Ortsrand noch eine arrondierende Ergänzung **EB 38**. Eine Erschließung wäre über den Radlerweg, den Entwicklungsbereich **EB 37**, aber auch über die Verbindungsstraße zur Beselmühle denkbar. Damit wären kurze Erschließungswege und Zu- und Abfahrten über die leistungsstarke Hauptstraße möglich. Eine Anbindung über die Gandorfer Straße sollte nur für die westlich gelegenen Flächen des Entwicklungsbereiches in Betracht gezogen werden.

Der neue Ortsrand ist einzugrünen. Statt der bestehenden intensiv genutzten Grünländer könnte angesichts der Lage in der Talaue des *Mauerner Baches* im Zuge von Kompensationsmaßnahmen Extensivgrünland entwickelt werden. Zusätzlich sollten zur Bebauung hin Baum-/ Strauchgruppen und Heckenstrukturen in Erwägung gezogen werden. Denkbar wäre ebenso extensiv genutzte Streuobstwiesen zu begründen und diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

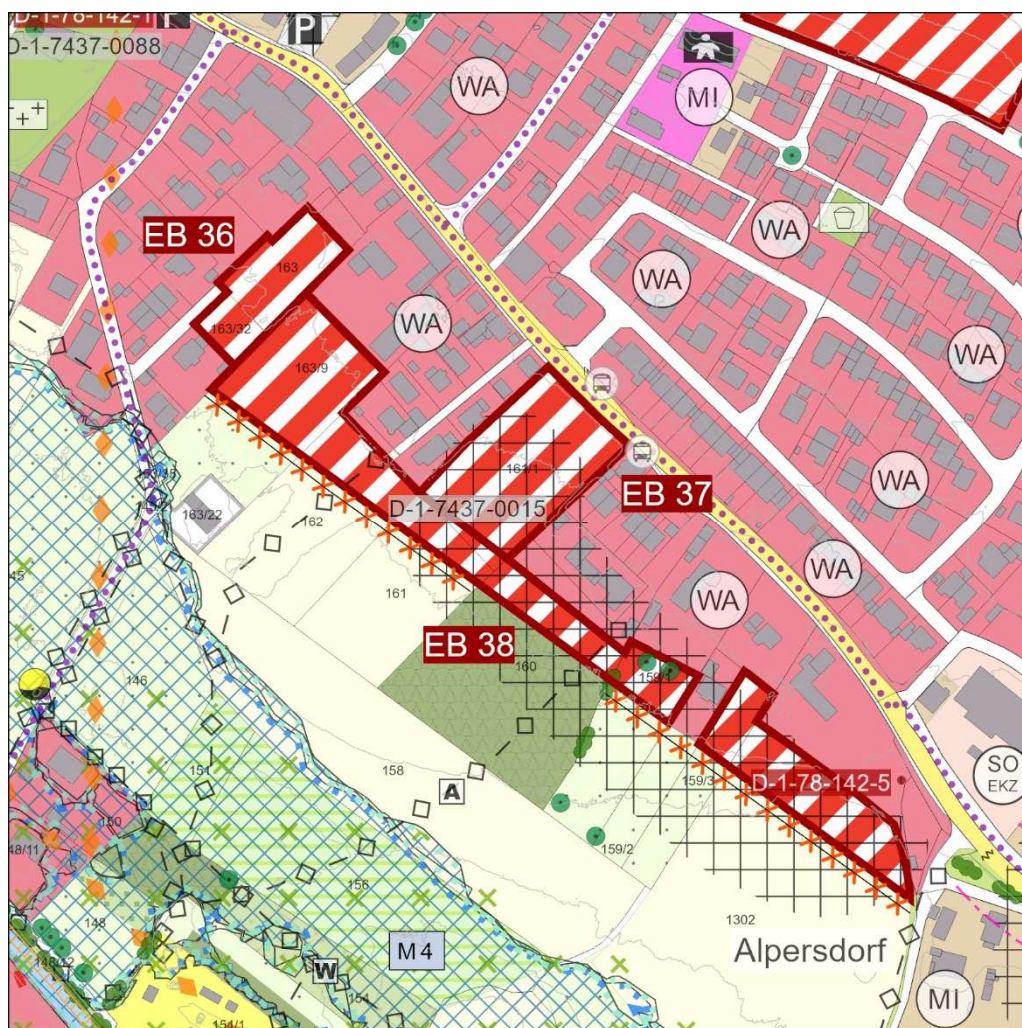


Abbildung 50: Geplante Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mauer-Süd; M 1:4.000 (Quelle: KomPlan, 2026)

Tabelle 48: Ortsentwicklung Mauern-Süd Flächenbedarf (Quelle: KomPlan, 2026)

Art der baulichen Nutzung	Bestand in ha	Planung in ha
Gemeinbedarf	3,75	/
Grünfläche	6,84	/
Entsorgung	0,82	/
Sondergebiet, Einzelhandel	0,49	/
Reines Wohngebiet	3,43	/
Allgemeines Wohngebiet	44,02	+ 2,12
Dorfgebiet	7,95	/
Mischgebiet	7,83	/
Gewerbegebiet	1,15	/
Gewerbegebiet, eingeschränkt	0,17	/
Parkplatz	0,70	/

Tabelle 49: Einwohnerentwicklung Mauern-Süd (Quelle: KomPlan, 2026)

Berechnung der Einwohnerentwicklung	
Brutto-Baufläche	2,12 ha
abzgl. öffentliche Fläche [25%]	- 0,53 ha
Netto-Baufläche	1,59 ha
Parzellen [EFH / DH]	26 Stk.
Einwohner [2,0 Personen je Parzelle]	52 EW

Fazit und Ausblick

Die aufgezeigten Entwicklungsbereiche sollen der eigenen örtlichen Bedarfsdeckung dienen. Weiteres Flächenpotential steht angesichts des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des *Mauerner Bachs* nicht mehr zur Verfügung.

7.7.4 Einwohnerentwicklung und Bedarfsprognosen in der Gesamtbetrachtung

Die angesetzten Parameter zur Einwohnerentwicklung unter der Ziffer 7.7.2 stellen rein rechnerische Werte dar, die allerdings in der Praxis u. U. aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten oder anderweitiger Entwicklungen, zum Beispiel durch Fachplanungen und neue Vorgaben der Raumplanung nicht immer zu erreichen sein dürften. Gleichzeitig soll die Neuausweisung einen gewissen Anteil an Alternativflächen beinhalten, um dann im Bedarfsfall adäquat reagieren zu können.

Bewirkt werden soll durch die Planung aber auch, dass der vorhandenen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden kann, sich am Heimatort zu verwirklichen. Ein Abwandern in andere Gemeindegebiete soll dadurch vermieden werden.

In den Weilern und Einöden wird nicht mit Einwohnerzuwachs gerechnet.

Tabelle 50: Einwohnerentwicklung Gemeinde Mauern Gesamt (Quelle: KomPlan, 2026)

Ortsteile	Wohngebiet, Dorf- und Mischgebietsflächen Bestand in ha	Planungsflächen in ha	Einwohnerzahl [Stand 2026]	Einwohnerzahl gemäß Entwicklungsflächen	Zuwachs in %
Enghausen	5,07	2,68	/	32	/
Schwarzersdorf	6,98	1,49	/	18	/
Dürnseiboldsdorf	3,55	0,90	/	10	/
Hörgersdorf	5,14	1,24	/	14	/
Wollersdorf	6,59	1,61	/	26	/
Waldruh	3,59	1,75	/	42	/
Mauern	63,23	20,28	/	466	/
Gesamtsumme	94,15	29,95	3.253	608	18,7%

In der Gesamtübersicht zeigt sich, dass die Einwohnerzahl im Gemeindegebiet auf der Grundlage der dargestellten Entwicklungsbereiche um ca. 608 Einwohner zunehmen würde, wobei der höchste Zuwachs in absoluten Zahlen in Mauern selbst mit 466 Einwohner zu verzeichnen wäre.

Demnach würde die Bevölkerung im Gemeindegebiet von heute 3.253 (*Quelle: Gemeinde Mauern, Stand: April 2026*) auf 3.861 wachsen, was eine Erhöhung um gerundet ca. 18,7 % bedeuten würde. Die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik (*Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, 2026: Demographie-Spiegel für Bayern*) führen die Einwohnerzahl der Gemeinde heute mit 3.130 als deutlich geringer an. Hier wird bis Ende 2038 ein Bevölkerungswachstum von 1,6 % auf 3.170 Einwohner prognostiziert. Für den Landkreis Freising geht man bis zum Jahr 2044 von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 bis unter 7,5% aus, während für ganz Bayern eine Zunahme von 2,1% vorausberechnet ist.

Die im Vergleich zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung eher umfangreiche Siedlungsentwicklung begründet sich wie folgt: Bereits heute gibt es eine deutliche Differenz zwischen der Bevölkerungsentwicklung in Mauern und den Daten des Landesamtes für Statistik. Die Einwohnerzahl ist laut Daten der Gemeinde bereits im Jahr 2026 höher als die Prognose des Landesamtes für Statistik für 2038. Entsprechend ist in Mauern eine bedeutend höhere Bevölkerungsdynamik zu erwarten als von Letzterem prognostiziert wird. Darüber hinaus ist im Zuge einer wie geplant verstärkten Bautätigkeit ein beschleunigtes Bevölkerungswachstum absehbar.

Auch ist ein zukünftig höherer Wohnraumbedarf anzunehmen, da sich Wohnformen ändern und Menschen in größeren Wohnungen und öfter allein leben. So hat sich in Mauern beispielsweise die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung allein von 2021 120,9 m² auf 2024 125,1 m² entwickelt (Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Statistik kommunal 2025). Die relativ lückenlose Bebauung des Hauptortes legt zusätzlich nur sehr begrenzte Innenentwicklungspotenziale nahe. Außerdem ist die Kommune ebenfalls demographischen Herausforderungen ausgesetzt. Im Zuge des demographischen Wandels steht die Gemeinde unter Druck, sowohl attraktiven Wohnraum für junge Familien zu schaffen als auch den Wohnraumbedarf der alternenden Gesellschaft durch seniorengerechte Wohnformen zu decken. Die umfangreiche Gewerbeentwicklung ist für den Wirtschaftsstandort Mauern ebenfalls von erheblicher Bedeutung, da diese zur Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen, der Ansiedlung neuer Unternehmen und der Konkurrenzfähigkeit der Gemeinde weiter beiträgt.

Zuletzt ist eine Ausweisung von Bauflächen, die den Bedarf geringfügig überschreitet eine strategische Entscheidung für die Gemeinde. Denn falls Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind, ermöglicht dies der Kommune, auf gesicherte Alternativstandorte zurückzugreifen. In Anbetracht dieser Argumente und dem langfristigen Planungshorizont des Flächennutzungsplans liegt die Entwicklungsabsicht der Gemeinde im Rahmen des steigenden Baulandbedarfs.

8 ANFORDERUNGEN AN NACHFOLGENDE PLANUNGS-EBENEN

Bei den im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Entwicklungsflächen (Ziffer 7.7) sind die nachstehend gelisteten Punkte auf den nachgeordneten Planungsebenen vordringlich zu berücksichtigen. Die jeweiligen formulierten Maßnahmen sind dabei nicht abschließend. Maßgebend sind die in den Leitbildern – Ziffer 6.2 – aufgezeigten Zielsetzungen, an denen weitere Maßnahmen auszurichten sind.

Bebauungs- und Grünordnungspläne

Für sämtliche zukünftige Baugebietsausweisungen (W, G, M, etc.) ist gleichzeitig mit dem Bebauungsplan ein qualifizierter Grünordnungsplan eines Fachplaners (Landschaftsarchitekt) vorzulegen.

Leitbildorientierte Maßnahmen:

- Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft durch möglichst öffentliche Grünflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten (standortheimische Gehölze, Obstwiesen).
- Innere Begrünung durch großzügige, nach außen führenden, öffentlichen Grünflächen.
- Differenzierte Gestaltung der Straßenräume mit Großbaumreihen entlang der Haupteinschließungen und Bäumen mindestens III. Ordnung an den Erschließungsstraßen.
- Fahrbahnbreiten sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren; ausweisen multifunktionaler Seitenstreifen. Gehwege nur dort gesondert anlegen, wo es die Sicherheit erfordert.
- Bündelung von Infrastrukturen. Gemeinsame Nutzung von Parkangeboten.
- Großflächige Außenparkzonen sind zu vermeiden. Stattdessen Tief- oder Hochgaragen vorsehen. Ansonsten Überbauung mit PV-Anlagen oder Wohnen/ Gewerbe, etc.
- Geh- und Radwege sind grundsätzlich getrennt zu führen.
- Sicherung wertvoller Gehölzbestände durch Festsetzungen.
- Festsetzung standortheimischer Gehölze für die Neuanlage sowie deren Pflanzqualitäten. Standortfremde bzw. den Charakter der Landschaft störende Gehölze sollen ausgeschlossen werden.
- Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie hinsichtlich ressourcenschonender Energiequellen treffen.
- Förderung des Wasserhaushaltes durch Reduzierung der Versiegelung auf ein geringstmögliches Maß. Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge; wenn möglich Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken, wenn nicht, dann zeitversetzte, langsame Einleitung in die Vorfluter über zwischengeschaltete, naturnah gestaltete Rückhaltungen.
- Natürliche Geländesenken (Sammelbecken für Wasser) und natürliche Fließstrecken von hangabwärts fließendem Oberflächenwasser berücksichtigen.
- Kaltluftleitbahnen und ihre Wirkräume sind grundsätzlich von Barrieren freizuhalten. Dies gilt ebenso für flächenhaften Kaltluftabfluss.
- Im Hinblick auf den Artenschutz ausschließlich natriumbedampfte Leuchtmittel sowie Vogelschutzglas zum Schutze der Insekten vorsehen.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen möglichst nur in den durch den FNP/LP aufgezeigten Bereichen zur Entwicklung eines zusammenhängenden Biotopverbundsystems.

Freiflächengestaltungspläne

Freiflächengestaltungspläne sind für die geplanten Gewerbeflächen im Maßstab 1:200 von einem qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) zu erarbeiten und mit der Genehmigungsplanung der Bauwerke einzureichen.

Im Außenbereich sind Freiflächengestaltungspläne für sämtliche Neubauten zu erstellen.

Landschaftspflegerische Begleitpläne

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die diese in ihrer Gestalt verändern, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich verändern oder beeinträchtigen, fordert Art. 6a BayNatSchG die Erstellung landschaftspflegerischer Begleitpläne in Text und Karte.

Diese Pläne sind z. B. für die Errichtung von Abwasserbeseitigungsanlagen, Veränderungen der Fließgewässer in größerem Umfang, den Bau kleinerer Straßen etc. erforderlich und von einem qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) zu erstellen. Diese Pläne prüfen die Erheblichkeit des Eingriffs und legen erforderliche Ausgleichs- und Ersatzleistungen fest.

Rekultivierungspläne

Für sämtliche geplante Abbauvorhaben sind Rekultivierungspläne von einem qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) anzufertigen.

Diese enthalten Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung eines Landschaftsbereiches nach Beendigung der Abbautätigkeit. Es werden Art und Nutzung, genaue Lage, Flächenanteil und Aussehen der Nutzung festgelegt. Je nach Standort, landschaftlicher Einbindung, natürlichen Verhältnissen und Art des Abbaus kommen hierfür Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Naturschutz, Freizeit und Erholung sowie Fischerei in Frage.

Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen ist im Einzelfall flächengenau zu prüfen, ganz allgemein sind jedoch folgende Vorgaben zu beachten:

- Abbaukanten, Steilkanten, Böschungen sollen zu 50 % als Trockenstandorte freigehalten werden (potentielle Lebensräume).
- Flächenanteil für Maßnahmen zum Wohle von Natur und Landschaft sollten 25 % - 30 % der neuen Fläche betragen.
- Standortgerechte Pflanzenauswahl (100 % heimische Laubgehölze).

Gewässerentwicklungskonzepte

Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) bewerten die Oberflächengewässer vor dem Hintergrund der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nach ihrem Zustand. Nach der WRRL ist Ziel der gute Zustand. Danach sollen alle Gewässer bis 2027 sauber und ökologisch einwandfrei sein.

Das GEK bewertet die Gewässerstruktur, den Uferstreifen, wie auch die Aue.

Es stellt Gewässerprofile und -verläufe dar, beschreibt daraus abgeleitet Zielvorgaben und diejenigen Maßnahmen, die nötig erscheinen um die Entwicklungsziele zu erreichen. Das Erhalten gewässer- und auetypischer Standorte und Strukturen, Entwickeln gestörter Bereiche und Gestalten stark beeinträchtigter Fließgewässerabschnitte sind die Pflegeziele des Konzeptes.

Durch den Gewässerpflegeplan sollen u. a. umgesetzt werden:

- wasserbautechnische Maßnahmen, wie
 - sichern und zulassen von Uferanbrüchen,
 - strukturreiches Gestalten von Gewässerlauf und -profil,
 - Rückbau von Wanderungshindernissen,
 - ersetzen von Sohl- und Uferverbauung durch ingenieurbologische Maßnahmen,
 - aufheben von Verrohrungen soweit möglich,
 - Klärung von Einleitungen.
- Vegetationstechnische Maßnahmen, wie
 - fördern und pflegen von Röhrichten und Hochstaudenfluren,
 - ergänzen und aufbauen von Gehölzsäumen,
 - entfernen standortfremder Gehölze.
- Maßnahmen im Uferstreifen und Auenbereich, wie
 - anlegen von Pufferstreifen,
 - entfernen störender (standortfremder) Aufforstungen nach Erteilung einer Rodungserlaubnis durch das Landratsamt,
 - Umbau bestehender Waldflächen zu artenreichen Laubmischwäldern,
 - Umwandeln von Acker in Grünland und Nutzungsextensivierung von Grünland,
 - einbinden von Stillgewässern,
 - Neuschaffung von Klein- und Kleinstgewässern,
 - Förderung von Feuchtwiesenstandorten.

Die Gemeinde verfügt bereits über ein Gewässerentwicklungskonzept mit Stand vom 30.11.2015. Auf dieses wird im Weiteren verwiesen.

Die darin empfohlenen Maßnahmen sind in der vorliegenden Neuaufstellung des FNP und LP, soweit auf dieser Maßstabsebene möglich, berücksichtigt.

Sonstige Pflegekonzepte

Mit den im Landschaftsplan geforderten Pflege- und Entwicklungskonzepten soll der Bestand für Naturschutz und Landschaftspflege bedeutender Flächen erfasst, beschrieben und bewertet werden. Auf Grundlage dieser Erhebungen werden Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes formuliert und dargestellt und Wege der Umsetzung aufgezeigt.

9 VERWENDETE UNTERLAGEN UND QUELLEN

LITERATUR

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN (2001): Landkreis Freising
 BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (2021): Wald funktionsplan für die Region 14 - München
 BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, MÜNCHEN UND BAYERISCHES LANDES-AMT FÜR UMWELTSCHUTZ, AUGSBURG (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Be-wertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfah-ren
 BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (StMUV) (2023): Bericht zur Lage der Natur in Bayern
 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): Potentielle natürliche Vegetation Bay-erns, Erläuterung zur Übersichtskarte
 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2005): Arbeitshilfe: Gehölze und Uferschutz
 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2026): Statistik kommunal 2025, eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die Gemeinde Mauern
 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK, FÜRTH (2026): Demographie-Spiegel für Bayern, Mauern Berechnungen bis 2038
 BÜRO VOERKELIUS (2015): Gewässerentwicklungskonzept der Gemeinde Mauern
 LOGO VERDE (2024): Erläuterungsbericht und Gemeindeentwicklungsplan Mauern

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. No-vember 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zu-letzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
 GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ER-HOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
 BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert wor-den ist
 BAYERISCHES WALDGESETZ [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 35 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
 WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
 BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist
 BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
 BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)
 GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIE-RUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
 BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert wor-den ist

GESETZ ZUR STÄRKUNG DES RADVERKEHRS IN BAYERN [Bayerisches Radgesetz – BayRadG] vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371, BayRS 97-1-B)

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESPLANUNGSGESETZ [BayLplG] vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), das zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2023): Daten zur Raumberechnungen 5 Wohnungen,

https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Daten_zur_Raumberechnung/Wohnungen/Tab_5.4_Einwohner_je_Wohnung_seit_1990_nach_LEP-GK_und_Reg.pdf [abgerufen am: 02.07.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Naturdenkmal, www.lfu.bayern.de [abgerufen am: 01.08.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Biotopkartierung (Flachland), www.lfu.bayern.de [abgerufen am: 01.08.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): UmweltAtlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/copyright/index.htm> [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Flächenverbrauch, https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/indikatoren/ressourcen_effizienz/flaechenverbrauch/index.htm [abgerufen am: 30.03.2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND TOURISMUS (o.J.): Bodenerosion, Bodenverdichtung, Bodenwasserhaushalt, <https://www.lfl.bayern.de/bodenerosion> [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (o.J.): 3.11.3 Grundwasser, <https://www.planungshilfen.bayern.de/kapitel/fachliche-planungsvorgaben/wasser/grundwasser> [abgerufen am: 13.04.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Amtliche Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_ggebiete/amtliche_festsetzung/index.htm [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Geodatendienste, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index.htm> [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Ausgleichsfläche, Ersatzflächen und Ökokonto, https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen_oekokonto/index.htm [abgerufen am: 15.01.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Artenschutzkartierung (ASK-Datenbank), <https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenhaltung/artenschutzkartierung/index.htm> [abgerufen am: 15.01.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Klima-Faktenblätter Bayern und Donau-region, https://www.bestellen.bayern.de/med/7ee648b0-b4a5-11f0-81ee-c3fc7d0a3316/4b0e6a70-1059-11d9-4c85-9d915831e9eb/0/lfu_klima_00189.pdf [abgerufen am: 14.04.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2026): Klimatologische Einordnung des Jahres 2025 in Bayern, <https://klimainformationssystem.bayern.de/klimawissen/klimatologischer-jahresrueckblick> [abgerufen am: 14.04.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Schutzgutkarte Klima/Luft, https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm [abgerufen am: 27.4.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Maßnahmen der grünen und blauen Infrastruktur zur Klimaanpassung im besiedelten Bereich, <https://www.lfu.bayern.de/werkzeuge/klimaanpassung/index.htm> [abgerufen am: 29.4.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J): Schutzgutkarte Klima/Luft, https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm [abgerufen am: 29.4.2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2020): Ökologische Aufwertung von Straßenbegleitflächen entlang von Bundes- und Staatsstraßen in Bayern, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/vum/strasse/betriebsundwinterdienst/oekologische_aufwertung.pdf [abgerufen am: 30.04.2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2025): Flächennutzung – Flächenverbrauch, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumb Beobachtung/daten-zur-raumb Beobachtung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/> [abgerufen am: 30.03.2026]

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, NUKLEARE SICHERHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BMUV) (2025): Flächenverbrauch – Worum geht es?, <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs> [abgerufen am: 30.03.2025]

BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT; ERNÄHRUNG UND HEIMAT (2019): Boden des Jahres 2016 – Grundwasserboden (Gley), <https://www.bmlh.de/DE/themen/landwirtschaft/pflanzenbau/bodenschutz/boden2016.html> [abgerufen am: 29.04.2026]

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (o.J.): Donau-Isar-Hügelland, <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/donau-isar-huegelland> [abgerufen am: 01.04.2026]

BUNDESNETZAGENTUR (2026): Elektromagnetische Felder (EMF), <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> [abgerufen am: 027.04.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Über die Gemeinde, <https://vg-mauern.de/mauern/> [abgerufen am: 18.11.2025]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Kindergärten, <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/kindergarten/> [abgerufen am: 15.09.2025]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Grundschule, <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/grundschule> [abgerufen am: 15.09.2025]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Weiterführende Schule, <https://vg-mauern.de/mauern/bildung-und-kultur/weiterfuehrende-schulen/> [abgerufen am: 15.09.2025]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Generation 55 plus, <https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/generation-55-plus/> [abgerufen am: 15.09.2025]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Vereine, <https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/vereine/> [abgerufen am: 12.01.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Gastronomie, <https://vg-mauern.de/mauern/freizeit-sport/firmen-gastronomie/> [abgerufen am: 12.01.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Geschichte, <https://vg-mauern.de/mauern/gemeinde-mauern/geschichte/> [abgerufen am 11.02.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Wappen, <https://vg-mauern.de/mauern/gemeinde-mauern/> [abgerufen am 11.02.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Entsorgung, <https://vg-mauern.de/mauern/buergerservice/entsorgung/> [abgerufen am 11.03.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Ortsteile der Gemeinde Mauern, <https://vg-mauern.de/mauern/gemeinde-mauern/> [abgerufen am 11.03.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Enghausener Kreuz, <https://mauern-erleben.de/enghausener-kreuz/> [abgerufen am 26.03.2026]

GEMEINDE MAUERN (o.J): Historischer Wanderweg in Mauern, <https://mauern-erleben.de/historischer-wanderweg/> [abgerufen am 26.03.2026]

J. AHABC.DE (o.J): Bodentyp: Gley, <http://www.ahabc.de/bodentypen/bodensystematische-einheiten-semiterrestrische-boeden/bodentyp-auengley/#> [abgerufen am 09.04.2026]

J. AHABC.DE (o.J): Bodentyp: Braunerde, <http://www.ahabc.de/bodentypen/klasse-typen-oder-bodensystematische-einheiten/bodentyp-braunerde/#> [abgerufen am 09.04.2026]

J. AHABC.DE (o.J.): Bodentyp: Kolluvisol, <http://www.ahabc.de/bodentypen/klasse-typen-oder-bodensystematische-einheiten/kolluvisol/#> [abgerufen am 09.04.2026]

KATH. KIRCHENSTIFTUNG ST. JOHANNES D. T. MAUERN (o.J.): Wichtige Orte, <https://www2.erzbistum-muenchen.de/pfarrei/pv-mauern/orte> [abgerufen am 26.03.2026]

LANDRATSAMT FREISING (o.J.): Digitales Planarchiv, <http://www.karten.kreis-freising.de> [abgerufen am: 09.09.2025]

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – Regionalplan MÜNCHEN (2019): <https://www.region-muenchen.com/> [abgerufen am 11.03.2026]

TOURISMUS KREIS-FREISING (o.J.): Hofmarkschloss Mauern, <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/hofmarkschloss-mauern-fa7b7dd9b0> [abgerufen am 27.02.2026]

TOURISMUS KREIS-FREISING (o.J.): Mauerner Schlossgarten, <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/mauerner-schlossgarten-e677cb2844> [abgerufen am 27.02.2026]

TOURISMUS KREIS-FREISING (o.J.): Vespa Museum, <https://www.tourismus-kreis-freising.de/attraktionen/vespa-museum-b2adcaf37b> [abgerufen am 27.02.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2015): Der Grundwasserboden (Gley) – Boden des Jahres 2016, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/der-grundwasserboden-gley-boden-des-jahres-2016> [abgerufen am: 09.04.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2022): Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen> [abgerufen am: 30.03.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2026): Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-flaeche/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flacheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#siedlungs-und-verkehrsflaechen-in-deutschland> [abgerufen am: 30.03.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2026): Kommunalen Flächenrechner, <https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de&vm=2D&s=9244648.868618&c=1205674.0833493015%2C6680162.057438016&r=0> [abgerufen am: 30.03.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2024): Grundwasser, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser> [abgerufen am: 13.04.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2024): Gefährdung der Biodiversität, <https://www.umweltbundesamt.de/themen/landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/gefaehrung-der-biodiversitaet> [abgerufen am: 15.04.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2025): Renaturierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Gewässerzustandes, <https://www.umweltbundesamt.de/renaturierungsmassnahmen-zur-verbesserung-des#manahmen-zur-renaturierung-von-fliege-wässern> [abgerufen am: 29.04.2026]

UMWELTBUNDESAMT (2022): Hitze in der Innenstadt: mehr Bäume und Schatten nötig, <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/hitze-in-der-innenstadt-mehr-baeume-schatten-noetig> [abgerufen am: 29.04.2026]

WIKIPEDIA (o.J.): Enghausen, <https://de.wikipedia.org/wiki/Enghausen> [abgerufen am: 08.04.2026]

HOPFENLAND HALLERTAU (o.J.): Filialkirche Hl. Kreuzauffindung in Enghausen, <https://www.hopfenland-hallertau.de/attraktionen/filialkirche-hl.-kreuzauffindung-in-enghausen-cbbbcace55> [abgerufen am 27.02.2026]

ERLEBNISBAUERNHOF WIESER (o.J.): Wieserhof: <https://www.erlebnisbauernhof-wieser.de/Wieserhof/Bauernhof.html> [abgerufen 27.02.2026]

KLEINES BODENSEMINAR (o.J.): Gleye: <https://geo.bfw.ac.at/bodenseminar/gleye.html> [abgerufen 29.04.2026]