Gemeinde Althegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

Begründung mit Umweltbericht zur
13. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Bauhof Feuerwehr“

ENTWURF

Fassung vom: 12.05.2022, 07.12.2023, 15.10.2026

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN; Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck; Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Umweltbericht: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB:
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 82 41 - 8 00 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	4
3.	Umweltbericht	12
4.	Planinhalt	25
5.	Auswirkung der Planung	26
6.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	26

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den südlichen Ortseingang von Althegnenberg. Der Änderungsbereich befindet sich östlich der „Hörbacher Straße“ und ist dem eingegrünten Ortsrand vorgelagert.



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2023), Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:5.000, DOK 1:10.000)

1.2. Vorgeschichte

1.2.1. Bauhof

Der Bauhof der Gemeinde mit dem großen Wertstoffhof befindet sich an der Bahnhofstraße 2a (Fl.-Nrn. 67 und 70). Das angemietete Gebäude weist arbeitsplatz- und baurechtliche Mängel auf, die behoben werden müssen. Damit ist die Gemeinde gehalten, eine neue Lösung zur Unterbringung des gemeindlichen Bauhofes auf eigenem Grundstück zu finden.

1.2.2. Ortsfeuerwehren

Die Gemeinde verfügt mit der Freiwilligen Feuerwehr Althegnenberg (Standort: Oberdorfer Straße Nr. 8, Fl.-Nr. 5/3, Grundstücksgröße ca. 756 m²) und der Freiwilligen Feuerwehr Hörbach (Standort: Luttenwanger Straße Nr. 2c, Fl.-Nr. 43, Grundstücksgröße ca. 245 m²) über zwei eigenständige Ortsfeuerwehren.
Sowohl der Gebäudekomplex der Feuerwehr Althegnenberg als auch das Gebäude der Feuerwehr Hörbach weisen aufgrund des Gebäudealters (zum Teil von ca. 1892) bauliche und funktionale Defizite sowie einen erheblichen Erweiterungsbedarf (Fläche für Spinde, Lagerraum für Reservegeräte, Raum für Schulungen, Besprechungen, Bereitschaft, Büro, Verbesserung der Fluchtwegesituation, notwendige Sanitärräume) auf. Darüber hinaus fehlt es an Parkmöglichkeiten für Einsatzkräfte auf den sehr beengten Grundstücken.

Die alten Gebäude zu sanieren, umzubauen und zu erweitern wird gegenüber einem Neubau als nicht wirtschaftlich betrachtet.

Mittlerweile konnte im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung der alten Schule Hörbach der Anbau einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr Hörbach realisiert werden, sodass der Umzug im Jahr 2027 erfolgen kann.

1.2.3. Bürgerentscheid

Am 19.07.2020 fand ein Bürgerentscheid über die Zukunft der beiden Ortsfeuerwehren von Althegnenberg und Hörbach statt. Dabei wurde die Frage „*Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Althegnenberg ein gemeinsames Feuerwehrhaus mit Standort Althegnenberg für die Feuerwehren aus Althegnenberg und Hörbach erstellt?*“ (Bürgerentscheid 2) angenommen, , wobei die Bindungswirkung mittlerweile verstrichen ist.

1.2.4. Feuerwehr-Bedarfsplan

Von der Gemeinde Althegnenberg wurde ein Feuerwehr-Bedarfsplan[1] erstellt, der objektiv feststellen soll, ob die gemeindlichen Feuerwehren technisch und personell in der Lage sind, die Hilfsfrist einzuhalten und die an sie gestellten Anforderungen zu erfüllen. Dieser setzt sich mit dem Gefahrenpotential in der Gemeinde Althegnenberg, den Statistiken der Feuerwehren, der Erfassung der Risiken, der Ist- und Soll-Struktur und dem Standortvergleich auseinander.
Im Investitionsplan wird für das Feuerwehr-Gerätehaus in Althegnenberg ein erhöhter Platzbedarf benötigt um es zukunftsfähig zu gestalten und die Regeln der Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten. „*So ist die Gesamtsituation nur durch einen zeitgemäßen Neubau zu beheben. Dazu ist auch zu klären, ob am vorhandenen Standort ausreichend Platz für ein Gerätehaus vorhanden ist. Das neue Gerätehaus sollte über 3 Fahrzeughallen verfügen, um den PKW-Anhänger unterstellen zu können und evtl. notwendig werdenden zusätzlichen Fahrzeugbedarf unterbringen zu können*."
Im Standortvergleich wurde aufgrund des Bürgerentscheids geprüft, *„...ob ein neuer, gemeinsamer Standort der beiden Feuerwehren im Bereich der Hörbacher Straße Auswirkungen auf die Ausrücke- und Eintreffzeiten der beiden Feuerwehren hat. Dazu wurde die Anfahrtszeit vom jeweiligen bisherigen Standort mit einem möglichen Standort im Bereich der Hörbacher Straße verglichen."*
In Bezug auf die Ausrückzeit ist mit einer Verschlechterung sowohl für die Feuerwehr Althegnenberg als auch die Feuerwehr Hörbach zu rechen. Der Verfasser kommt deshalb u.A. zu folgendem Fazit:
„Aus Sicht des Verfassers ist für beide Feuerwehren eine deutliche Verbesserung der Unterbringung von Mannschaft, Fahrzeugen und Geräten dringend geboten. Eine Verlagerung der Feuerwehr Hörbach über das eigene Ortsgebiet heraus Richtung Althegnenberg führt zu einer Verschlechterung von Motivation, Ausrückezeit und Eintreffzeit.
Bei einer Verlängerung der Anfahrtszeit von 1 - 3 Minuten für die Feuerwehrangehörigen aus Hörbach verlängert sich auch die Ausrückezeit der Feuerwehr Hörbach um mindestens eine Minute. Dazu kommt eine längere Anfahrtszeit von mindestens 2 Minuten...".
Zu den Hilfsfristen wird festgestellt:
„Wird heute das gesamte bebaute Gebiet von Hörbach innerhalb der Hilfsfrist erreicht, so ist davon auszugehen, dass bei einer Verlagerung der Feuerwehr Hörbach in die Hörbacher Straße nur mehr der Teil von Hörbach bis zur Pfarrkirche innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden kann.
Im Vergleich nun die Eintreffzeit der Feuerwehr Althegnenberg vom neuen Standort und vom bisherigen Standort. Hierbei wird davon ausgegangen, dass es keine Verschlechterung der Ausrückezeit durch längere Anfahrtswege der Feuerwehrangehörigen gibt.
Von einem neuen Standort aus erreicht die Feuerwehr Althegnenberg zwar das Ortsende Hörbach an der Luttenwanger Straße schneller, aber auch nicht innerhalb der Hilfsfrist. Hier bleibt der Bereich von Hörbach ab der Abzweigung Luttenwanger Straße/Moosweg außerhalb der Hilfsfrist."
Infolgedessen hat die Gemeinde beschlossen, im Zuge des Umbaus und der Sanierung der alten Schule Hörbach einen Anbau für eine Fahrzeughalle der Feuerwehr Hörbach zu errichten.

1.2.5. Standort Bauhof-Feuerwehr

Aus Synergieeffekten drängt sich die Schaffung eines gemeinsamen Standortes für Bauhof und Feuerwehr auf, der auch vom Ortsteil Hörbach leicht erreicht werden kann. Hierzu wird aufgrund von zwei Varianten[2] ein Flächenbedarf von mindestens ca. 0,47 ha für erforderlich gehalten

1.3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, die Verlagerung des Bauhofes und der Feuerwehr Althegnenberg an einen gemeinsamen Standort zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich die Darstellung der „Grünfläche" und „Fläche für die Landwirtschaft" in eine „Baufläche für den Gemeinbedarf" zu ändern.

Zweck der 13. Änderung ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen, zu erhalten und zu stärken. Ferner sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

So wird durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine „Baufläche für den Gemeinbedarf" (ca. 0,368 ha) und Grünfläche (ca. 0,105 ha) dargestellt.

[1] Büro für Feuerwehrfahrzeug- und Gerätebeschaffung: Feuerwehr-Bedarfsplan der Gemeinde Althegnenberg, Saarlouis 15.11.2020
[2] Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. FH Helmut Hilscher, Studie V1 und V2 vom 12.08.2021

2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Althegnenberg wird als „ländlicher Raum“ mit der Untergliederung in „allgemeiner ländlicher Raum“ bestimmt. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 19,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Von Seiten der Landesplanung sind u. A. folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (G), 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge (G)
- 1.3 Klimawandel, 1.3.1. Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (G),
- 2.2 Gebietskategorien, 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G),
- 3 Siedlungsstruktur, 3.1. [Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung], Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z),
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G),
- 6 Energieversorgung, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (G) und
- 7 Freiraumstruktur.

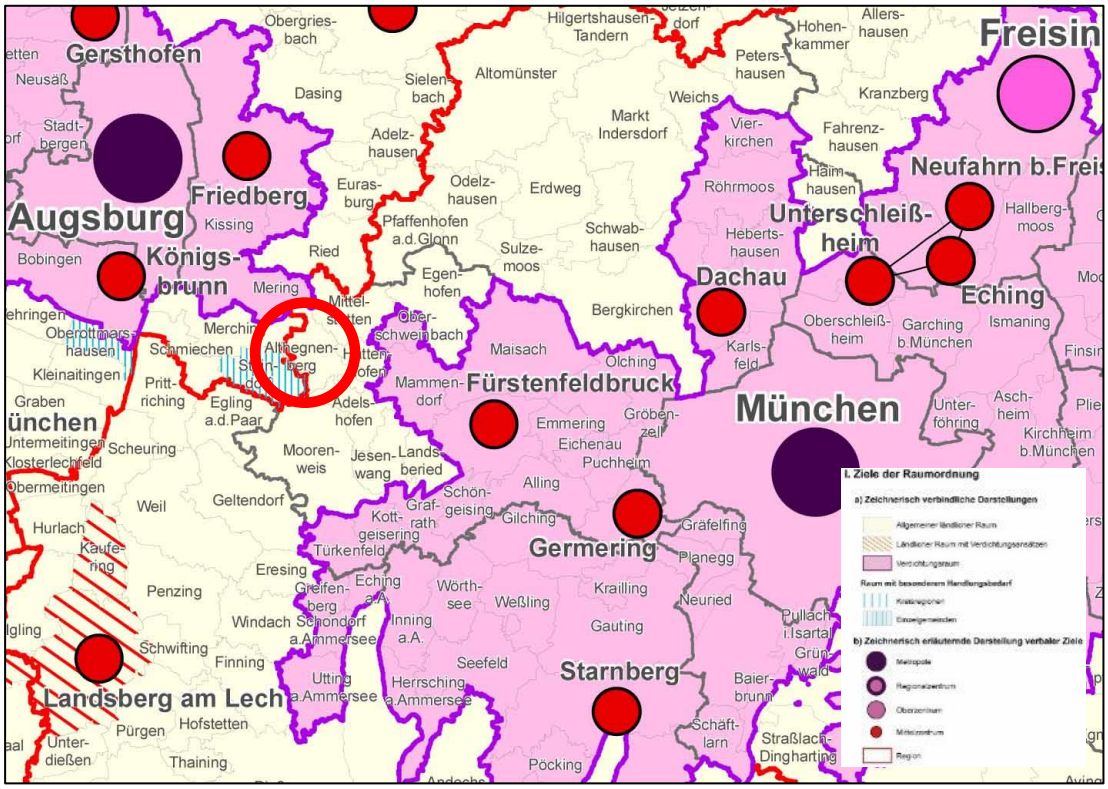


Abb. 2: LEP i.d.F. vom 01.06.2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022 Plangrundlage © Geobasisdaten, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

2.1.2. Regionalplan

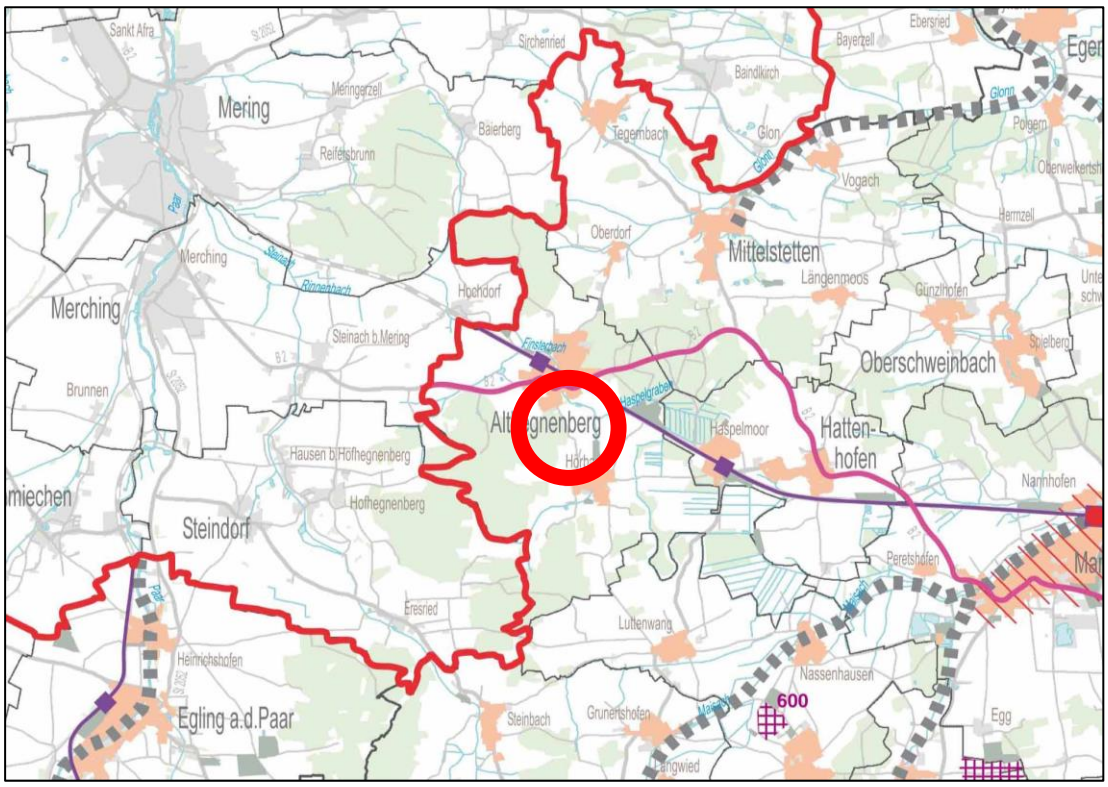


Abb. 3: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019 (rot: Lage des Änderungsbereiches), (Originalmaßstab 1:100.000)

Von Seiten der Regionalplanung sind u. A. folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Ziele und Grundsätze, 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse (Z);
- B I Natürliche Lebensgrundlagen, 1.2.1 Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes, 1.3.1 Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; Erhaltung, Pflege, Vernetzung, Entwicklung hochwertiger Lebensräume (G). 2.2.4 Erhaltung und Sicherung von Retentionsbereichen an Bachauen (Z);
- B II Siedlung und Freiraum, 1.7 verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPVN (Z), 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Entwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann (Z).

Der Änderungsbereich liegt am Rande der Bestandsdarstellung „*Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsflächen und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)“*.

In seiner Sitzung vom 21.07.2026 hat der Regionale Planungsverband die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zur 27. Änderung des Regionalplans München beschlossen. Dabei handelt es sich um die Teiländerung von Kapitel B II „Siedlung und Freiraum“ und Kapitel B III „Verkehr und Nachrichten“[3]. Das Beteiligungsverfahren gemäß Art. 18 des Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) findet in der Zeit vom 26.08.2026 bis zum 07.10.2026 statt.

2.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstenfeldbruck unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Althegnenberg eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB).

[3] Ausbau des Hochtechnologieclusters Luft- und Raumfahrt im Technologie- und Innovationspark Ottobrunn/Taufkirchen sowie Erweiterung des Regionalen Grünzugs Nr. 9 im Gebiet der Stadt Moosburg an der Isar, Fortschreibungsentwurf; Stand 21.07.2026

So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft“ und teilweise dem Ziel „Kulturlandschaft sichern und stärken“ Siedlung/Wohnen/Arbeit als „Potenzialfläche/Wohnen“ dar; wobei die Ortsmitte als „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ beschrieben wird. Das Ziel Mobilität schließt westlich mit „Radschnellweg (Isar-Lech-Radweg)“ an. Südlich wird das Ziel Freiraum/Landschaft mit „Kulturlandschaft sichern und stärken“ angegeben.

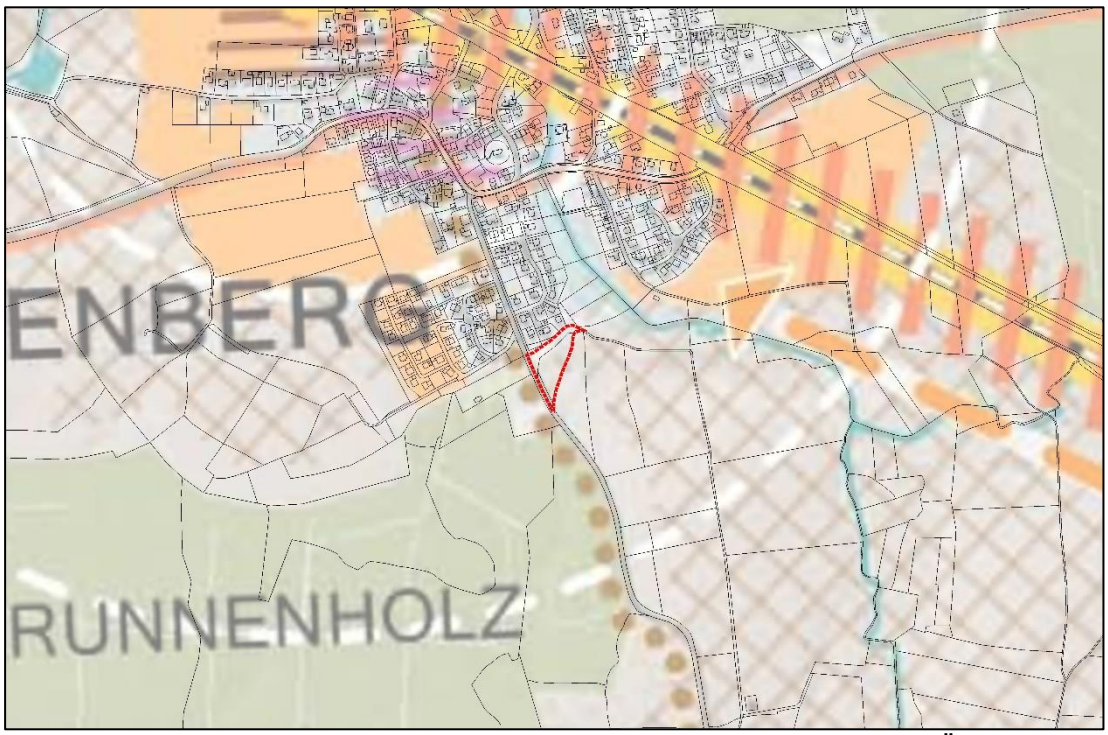


Abb. 4: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040[4] mit Änderungsbereich (rot), (Originalmaßstab 1:5.000 bzw. Strategieplan 1:35.000)

2.3. Gemeindliche Pläne

2.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.05.1985 wurde von der Regierung von Oberbayern[5] genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan elfmal[6] geändert und einmal[7] berichtigt. Drei weitere Berichtigungen[8] befinden sich momentan im Verfahren.

2.3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Althegnenberg besitzt keinen Landschaftsplan. Die Belange von Natur- und Landschaft werden auf Ebene der Bebauungsplanung mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt.

2.3.3. Dorferneuerungsplan

Für die Gemeinde Althegnenberg wurde von der Direktion für ländliche Entwicklung ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet und im Jahr 2003 abgeschlossen.

2.4. Weitere Rechtsvorschriften

2.4.1. EU-Wiederherstellungsverordnung

Die am 18.08.2024 in Kraft getretene europäische Verordnung zur Wiederherstellung der Natur[9] gilt unmittelbar in den Mitgliedsstaaten, somit auch auf kommunaler Ebene. Unter der Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) müssen

---

4 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017
5 Bescheid vom 06.05.1983 Nr. 420-4621.1 FFB 3-1/83
6 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. und 12. Änderung
7 im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Althegnenberg Nord“ vom 14.04.2011
8 im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“, geänderter Entwurf vom 08.12.2022,
im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“, geänderter Entwurf vom 22.06.2023
im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Mieswiesen und Point“ (Hörbach), Entwurf 20.01.2022
9 „Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869, Wiederherstellungsverordnung“ (W-VO), (ABl. L vom 29.07.2024, S. 1)

bis 2026 Wiederherstellungspläne erarbeitet werden. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Naturschutz[10] wurde im August 2025 eine bundeseinheitliche Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme – darunter Stadtzentren, städtische Räume und durchschnittliche Ortslagen – erstellt, die am 29.09.2026 aktualisiert wurde.

Diese Empfehlung enthält jedoch keine Kartierung für die Gemeinde Althegnenberg. Daher handelt es sich gemäß DEGURBA[11] um die Einstufung als *„ländliches Gebiet“*, mit der Folge, dass kein städtisches Ökosystem (Art. 14 Abs. 4 W-VO) festzulegen war.

2.4.2. Bundesverkehrswegeplan

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) stellt als wichtigstes Instrument der Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes für die drei Verkehrsträger Schiene, Straße, Wasserstraße die verkehrspolitischen Weichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre mit dem Planungshorizont 2030.
Die aktuelle Fassung wurde am 03.08.2016 durch die Bundesregierung beschlossen und für den Verkehrsträger Straße durch die Sechste Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes[12], die gesetzliche Grundlage für den Vollzug gegeben.

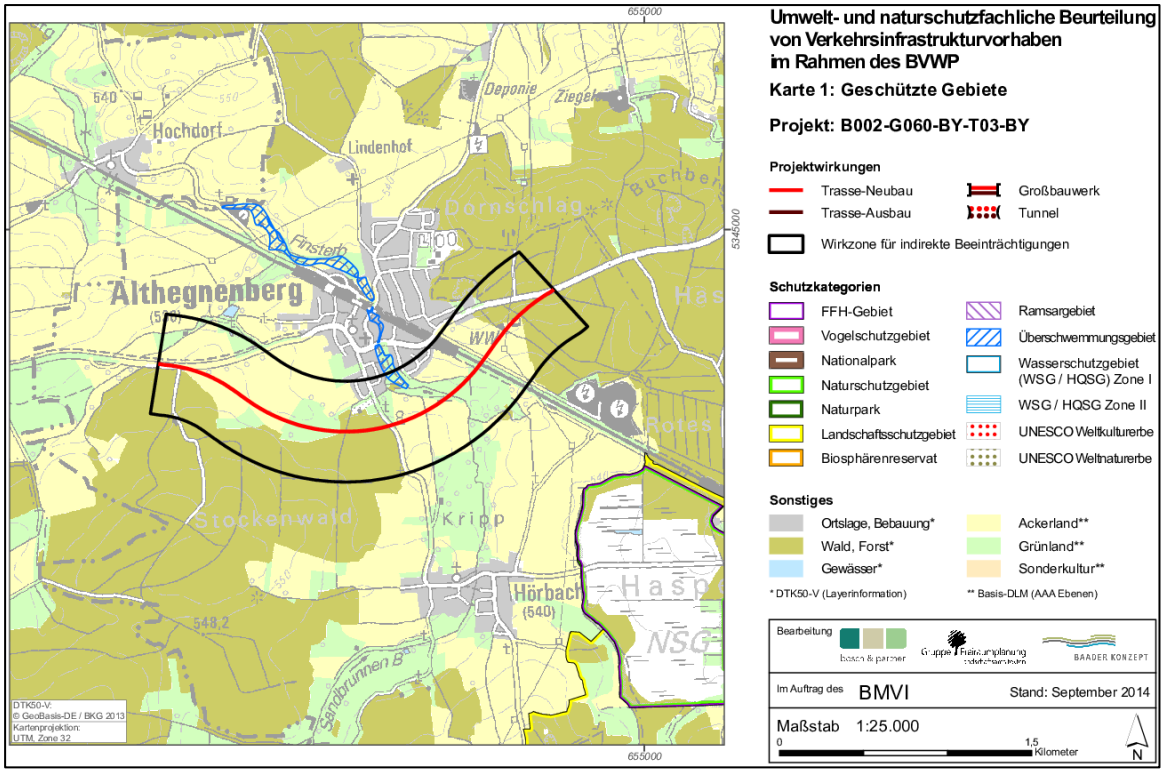


Abb. 5: Projektinformationssystem (PRINS) Geschütztes Gebiet des Teilprojekts 1 - B2 OU Althegnenberg, Plangrundlage: © GeoBasis-D/Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2013, (Originalmaßstab 1:25.000, DTK50-V 1:50.000)

Im Bundesverkehrswegeplan bzw. im Fernstraßenausbaugesetz[13] wird die Ortsumfahrung Althegnenberg[14] unter „vordringlicher Bedarf“ als Teil des Gesamtprojekts B 2, Fürstenfeldbruck – Mering eingestuft. Ausweislich der Anmeldung beruht die zugrunde gelegte Notwendigkeit auf:

„1. Schaffung einer ortsdurchfahrtsfreien Verbindung zwischen Fürstenfeldbruck und Augsburg
2. Verringerung der Reisezeit und Erhöhung der Reisezeitzuverlässigkeit
3. Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Beseitigung von Engpässen und Gefahrenstellen
4. Entlastung der Ortsdurchfahrt
5. Fernhaltung des regionalen und überregionalen Durchgangsverkehrs von Hauptsiedlungsgebieten und Siedlungsschwerpunkten.“[15]

---

10 geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de, Datenabruf: 08/2025
11 DEGURBA steht für „degree of urbanization“ und nutzt zur Klassifizierung des Verstädterungsgrades der Gemeinde in Rasterzellen von 1 m x 1 km vorliegende Bevölkerungsdaten aus dem jeweils aktuellen Zensus.
12 6. FStrABÄndG i.d.F. vom 23.12.2016 BGBl. I S.3354
13 FStrAbG Anlage zu § 1 Abs. 1 und 2 lfd. Nr. 192 BY B 002 Teilprojekt 3
14 Bundesverkehrswegeplan 2030: Projekt-Nr. B002-G060-BY-T01-BY, Bauziel N 2: 2-Streifiger Neubau mit einer Länge von 3,3 km und 13,3 Mio. € Gesamtprojektkosten, (Bruttokosten ohne Planungskosten. Preisstand)
15 http://www.bvwp-projekte.de/strasse/B002-G060-BY-T03-BY/B002-G060-BY-T03-BY.html#h1_alternativenpruefung, Datenabruf 08/2019

Als Gesamtergebnis wird eine hohe städtebauliche Bedeutung zugemessen, da sich ein hoher Wirksamkeitsgrad von 100,0 % und ein innerörtlicher Entlastungseffekt von 1.200 m ergibt.

Die Vorhaben des vordringlichen Bedarfs (VB, VB-E) sollen im Geltungszeitraum des BVWP bis zum Jahr 2030 umgesetzt bzw. begonnen werden.

2.4.3. Bayerisches Feuerwehrgesetz

Die Gemeinde hat die Pflichtaufgabe dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen geleistet wird. Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2.5. Demographie

Am 31.12.2025[16] betrug die Einwohnerzahl 2.066, die in 917 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,25 Einwohnern je Wohnung mit 53,7 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 130,5 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern ermitteln. Dabei wohnten 75,74% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 167,01% in Zweifamilienhäusern und 67,25% in Mehrfamilienhäusern. In der Gemeinde Althegnenberg existieren zum 01.03.2026 eine Kindertageseinrichtung mit 139 genehmigten Plätzen und 107 betreuten Kindern.
Von den 2.066 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 19,94%, der 18 bis unter 65-jährigen auf 51,36% und der der über 65-jährigen auf 28,70%.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J[17]) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Althegnenberg beträgt der errechnete Wert von - 0,64 im Jahr 2025. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (- 0,70) und des Landkreises Fürstenfeldbruck (- 0,78) allerdings älter als der Durchschnitt von Oberbayern (- 0,61).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2016 und 2026 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,40% mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 8 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel geht von 2024 bis 2038 von einem jährlichen Zuwachs von 0,05% mit jährlich **ca. 1/2 Einwohnern** aus.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck bis zum Jahr 2044[18] geht von einem „stabilen" Bevölkerungswachstum von etwa -1,37%) und einem durchschnittlichen jährlichen „Bevölkerungsschrumpfen" von etwa -0,07% aus.

In den Jahren 2013 bis 2022 betrug der Wanderungssaldo **(Zuwanderung)** jährlich **ca. 7 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 8 Einwohner.** Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2025 bis 2038 wird entsprechend der Flächenmanagement-Datenbank[19] bzw. der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise[20] mit 0,3 % Wachstum pro Jahr[21] und damit ca. **4 Einwohnern** ermittelt.

2.6. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte[22]

Im Jahr 2023 waren in Althegnenberg 876 sozialversicherungspflichtig Beschäftige[23] gemeldet. Von diesen arbeiten nur 148 (16,9%) Wohnort und 728 (83,1%) außerhalb des Wohnortes, die als „Auspendler" zu betrachten sind. Damit liegt die Gemeinde, im Vergleich zu den übrigen 22 Kommunen des Landkreises, auf dem 20. Platz der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort und

---

16 www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 10/2026

17 J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).

18 Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 04/2026

19 Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Ziffer 14.2.2 Auflockerungsbedarf, 08/2021

20 Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

21 Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ_1)

22 www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html Datenabruf 05/2023

23 Bayerisches Landesamt für Statistik, A VI 5 | 2022, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni 2022, Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 08/2023

damit unter dem Durchschnitt (19. Platz) des gesamten Landkreises Fürstenfeldbruck (mit 62,0% Beschäftigten am Wohnort und 38,0% Auspendlern).
Die Anzahl des sozialversicherungspflichtigen Beschäftigens erhöhte sich in den letzten 10 Jahren um 92 Beschäftigte (876 Beschäftige im Jahr 2016) um 11,7% und die der Beschäftigten am Arbeitsort reduzierte sich um 9 (-5,7%).

2.7. Änderungsbereich

Bestand

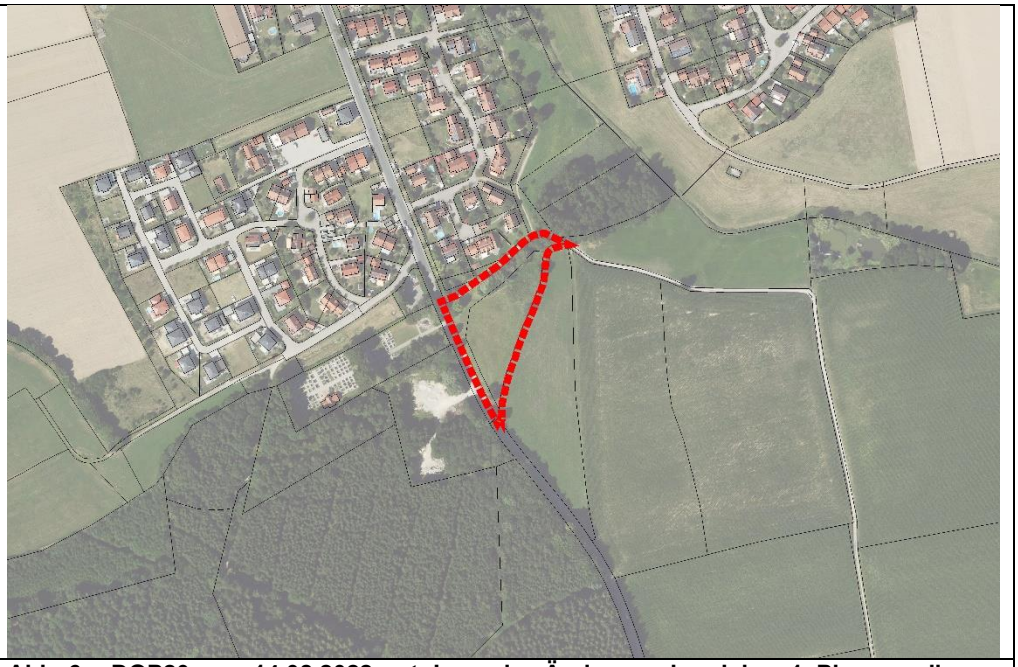


Abb. 6: DOP20 vom 14.08.2022, rot: Lage des Änderungsbereiches 1, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.000)

Größe und Beschaffenheit
Der Änderungsbereich umfasst eine annähernd dreiecksähnliche Fläche von ca. 0,473 ha mit den Kernabmessungen von ca. 95 m bzw. 95 m. Das Gelände fällt von Westen (ca. 533,0 m ü.NHN) nach Osten (ca. 531,5 m ü.NHN) um ca. zwei Höhenmeter. Die Fl.-Nrn 540 und 541 werden überwiegend als extensives Grünland genutzt. Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr.541/2 befindet sich ein Graben (530,75 m ü NHN) der u. A. das gesammelte Niederschlagswasser des westlich gelegenen Baugebietes „Erweiterung Waldfeld“ zum Finsterbach leitet.
Der Bereich ist überwiegend von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland mit Einzelbäumen im Süden und Nordwesten sowie einem flächigen Gehölzbestand (Feldgehölz) am nördlichen Rand geprägt. Im Nordosten geht das Grünland in einen Röhrichtbestand und einen kleinflächigen Bachauenwald über (geschütztes Biotop), darüber hinaus wird der Graben am östlichen Rand des Gebietes von einer feuchten Hochstaudenflur (geschütztes Biotop) sowie Einzelbäumen gesäumt.

Verkehr
Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Osten verlaufende „Hörbacher Straße“ die nördlich an die Bundesstraße B2 (München – Augsburg) anbindet und südlich zum Ortsteil Hörbach (ca. 1,5 km Entfernung) führt.

Vorbelastung des Plangebietes

Altlasten
Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte vorhanden.
Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes 24-1 – Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht im Landratsamt Fürstenfeldbruck[24] werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

[24] Teil des Schreibens vom 05.07.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

	Kampfmittel Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.
Weitere Rechtsvorschriften	***Denkmalschutz*** Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[25] sind innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So befinden sich die nächsten Bodendenkmäler: - D-1-7732-0007, nördlich des Änderungsbereichs in ca. 305 m Entfernung: *„Turmhügel des hohen und späten Mittelalters ("Althegnenberg") mit zugehörigem Wirtschaftshof sowie untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Wallfahrtskapelle St. Maria."* Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
	Wasserecht Gemäß des Datenabrufs im Bayernatlas[26] liegt der Änderungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet", aber überwiegend in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)". Ferner liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten vor. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Finsterbaches (i.d.F. vom 06.11.2008) befindet sich östlich in einer Entfernung von ca. 45 m und außerhalb des Geltungsbereichs.
	Naturschutzrecht Gemäß des Datenabrufs im Bayernatlas[27] bzw. Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz[28] sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke und Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches kartiert. Im näheren Umfeld ist folgendes Biotop kartiert: - 7732-0080-0001, östlich in ca. 20 m Entfernung *„Feuchtwaldstücke am Finsterbach südöstlich Althegnenberg"*
	Schutz bestimmter Landschaftsbestandteil Der oberirdische Verlauf des namenlosen Grabens ist beidseitig als natürliches beziehungsweise naturnahes Gewässer mit seinen Randstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil (Gewässerrandstreifen) geschützt. Daher ist es verboten, diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG.
	Gesetzlich geschützte Biotope Durch das Büro DAURER+HASSE wurde im Juni 2026 für den Änderungsbereich und dessen Umfeld eine Vegetationskartierung mit Ermittlung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV[29] durchgeführt. Dabei wurden entlang des Grabens mäßig artenreiche Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (Biotop-/Nutzungstyp (BNT) K123) und im Nordosten des Gebietes Röhrichtbestände (BNT R111) sowie Auwaldreste (BNT L512) festgestellt, die als Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG geschützt sind.
Natürliche Grundlagen	***Boden*** Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern[30] liegt der Änderungsumgriff hälftig im Bereich: - Nr. 73b: *Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)" und* - Nr. 5: *„Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)".*

[25] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Planen und Bauen", „Denkmaldaten" Datenabruf: 10/2023, Denkmalliste vom 12.10.2023
[26] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Naturgefahren", Auswahl „Hochwasser", Datenabruf: 10/2023
[27] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt", Auswahl „Natur", Datenabruf: 10/2023
[28] www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, FIN-Web, Datenabruf: 10/2023
[29] Dauer+Hasse, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, Bestandsplan: Biotop-/Nutzungstypen vom 18.06.2026
[30] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt", Auswahl „Geologie/Boden", Datenabruf: 10/2023

	Gefahrenhinweiskarte Bezugnehmend auf Geogefahren beziehungsweise Georisken hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Gefahrenhinweiskarte für Bayern sowie den Landkreis Fürstenfeldbruck erstellt. Diese Karten zeigen geologisch bedingte Gefahren durch Massenbewegungen, darunter Steinschlag, Felssturz, Rutschung und Erdfälle. Allgemein wird erwartet, dass infolge des Klimawandels, beispielsweise vermehrte Starkregenereignisse, die Häufung solcher Massenbewegungen zunimmt. Nach der Modellierung und Kartierung des LfU[31] liegen für Althegnenberg Daten zu Steinschlag im Siedlungsbereich vor. Entsprechend dem Datenabruf im Umweltatlas[32] sind im Änderungsbereich beziehungsweise in dessen Umfeld keine Gefahrenhinweisbereiche oder Hinweise auf konkrete Gefahren vorhanden.
	Oberirdische Gewässer Innerhalb des Änderungsbereichs befindet auf Fl.-Nr. 541/2 ein von West nach Ost verlaufender namenloser Graben (Tiefpunkt ca. 530,75 m ü.NHN), der zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Erweiterung – Am Waldfeld“ dient. Der Finsterbach, als Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl:13422, Bachsole ca. 529,5 m ü.NHN), fließt in einer Entfernung von ca. 90 m östlich von Süd nach Nord.
	Oberflächenabfluss/Sturzfluten Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten[33] des Landesamtes für Umweltschutz gibt hierzu erste Einschätzungen über mögliche Gefahren. So sind im Änderungsbereich entlang der nördlichen Grenze ein *„potentieller Fließweg bei Starkregen“* mit einem „*starker Abfluss*“ vermerkt. Der zum Teil mit dem wassersensiblen Bereich überlagert wird.
	Grundwasser Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“[34] liegt der Bereich innerhalb der Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem östlich gelegenen Baugebiet „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ ist mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand zu rechnen.
Gemeindliche Pläne	***Flächennutzungsplan*** Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ und einen Teil, seit der 1. Änderung, als “Grünfläche“ und als Trenn- und Ortsrandeingrünung“ überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen dar. Umgeben wird der Änderungsbereich - Im Norden, seit der 1. Änderung, mit „Allgemeines Wohngebiet“, - im Osten und Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und - im Westen durch „wichtige Ortsverbindungsstraße“, darüber hinaus als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ darüber hinaus als „Fläche für die Forstwirtschaft“.

[31] LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Anlage zum LfU-Schreiben, AZ 102-8771.5037-97242/2025 vom 03.02.2026

[32] www.umweltatlas.bayern.de/, Themenkarte: Geogefahren, Unterpunkte: Massenbewegung und Gefahrenhinweiskarte, Datenabruf 04/06

[33] www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

[34] www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 10/2023

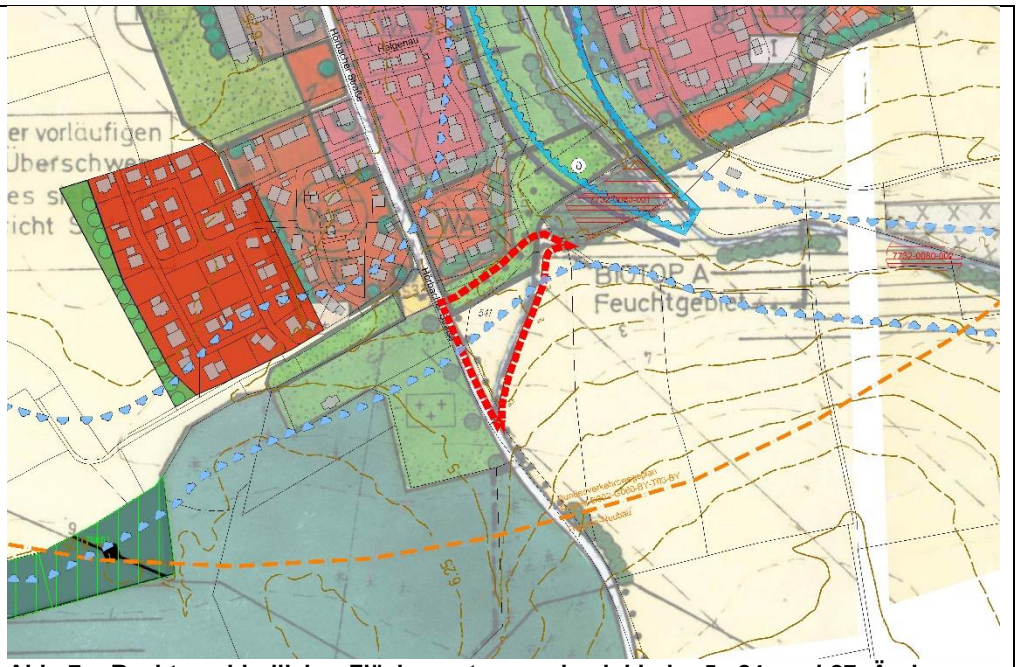


Abb. 7: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan inkl. der 5., 24. und 27. Änderung, Digitale Höhenkarte, rot: Umgriff des Änderungsbereichs, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)

Planungs-recht	***Vorhandenes Planungsrecht*** Der Änderungsbereich ist überwiegend dem Außenbereich (§ 35 BauGB) und zu einem kleinen westlichen und nördlichen Teil als beplanter Bereich[35] (§ 30 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen. Darüber hinaus gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Althegnenberg der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 23.01.2020.
	Bebauungsplan Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof-Feuerwehr“ vorgesehen. Dabei wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung[36] erstellt, die zu der Beurteilung kommt, dass bei beiden untersuchten Varianten die Immissionsrichtwerte (Wohnbebauung Helgenau Nrn. 31 und 33, Stockwiesenweg Nrn. 10 und 19) nach TA Lärm sowohl zur Tagzeit, als auch zur Nachtzeit unterschritten werden.

3. UMWELTBERICHT

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden und dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Althegnenberg und ist dem Siedlungsbereich vorgelagert.
Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, die Verlagerung des Bauhofes und der Feuerwehr Althegnenberg an einem gemeinsamen Standort zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, die Darstellung im

[35] Bebauungsplan „Helgenau“ i.d.F. vom 24.07.1991 mit der 1. bis 4.Änderung
[36] ACCON Environmental Consultants, Schalltechnisch Untersuchung zur Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes und Feuerwehrhauses auf den Flurstücken 541, 54/2 und 540 auf der Gemarkung Althegnenberg, Bericht-Nr. ACB-1023-226274/02 vom 25.10.2023

rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern: So werden die bisher dargestellte „Grünfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ umgewidmet.

3.1.2. Art und Umfang der Planung/Bedarf an Grund und Boden

Der Grundstücksbedarf für die bauliche Verlagerung des Bauhofs und der Feuerwehr Althegnenberg wird mit einer Größe von ca. 0,473 ha angenommen.
Der Änderungsbereich sieht die Umwidmung von ca. 0,368 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ und ca. 0,105 ha „Grünfläche“ in „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltung“ in einer Größe von ca. 0,368 ha und eine „Grünfläche“ mit ca. 0,105 ha Fläche vor. Die „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ werden am nördlichen Rand überlagert durch die Darstellung „Bäume vorhanden“ und im östlichen Randbereich durch die Darstellung „Bäume geplant“. Dies dient der Erhaltung und Ergänzung prägender Gehölzbestände zur Ortsrandeingrünung. Der Bereich der gesetzlich geschützten Biotope (Hochstauden-/Röhricht-/Auwaldflächen) am östlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereichs wird von der Baufläche ausgenommen und als „Grünfläche“ mit Erhaltung der Biotope dargestellt.

3.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Klimaschutzgesetz werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region (14) München sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Fürstenfeldbruck zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze Fachpläne	**Ziele und deren Berücksichtigung**
EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (W-VO)	Vorgaben gemäß Artikel 8 der W-VO: - Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens (August 2024) bis einschließlich 2030 kein Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemgebieten auf nationaler Ebene. Ab 2031 steigender Trend in Bezug auf die nationale Gesamtfläche städtischer Grünflächen in städtischen Ökosystemgebieten.
Berücksichtigung: Die Gemeinde Althegnenberg liegt nicht innerhalb eines städtischen Ökosystemgebietes gemäß der bundeseinheitlichen Empfehlung (Stand: 10/2026), sondern wird als „Ländliches Gebiet“ eingestuft. Die Vorgaben gemäß Art. 8 W-VO sind für das Planungsgebiet somit nicht einschlägig.	
Baugesetzbuch BauGB	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt; - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen; - Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung; - Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt; - Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
Klimaschutz-Gesetz KSG	Gemäß dem Klimaschutzgesetz haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	- Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen; - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft; - Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben
Landesentwicklungsprogramm LEP	- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge (G), 1.2.4 Anpassung der Einrichtung der Daseinsvorsorge (G), - 1.3 Klimawandel, 1.3.1 Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (G), - 2.2 Gebietskategorien, 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G),

	- 3 Siedlungsstruktur, 3.1 [Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung], Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z), - 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G), - 6 Energieversorgung, 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (G) und - 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft, 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume, 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
Regionalplan RP 14 München	- A I Ziele und Grundsätze, 4 Klimawandel und Lebensgrundlagen, 4.3 Erhaltung klimatisch bedeutsamer Freiflächen und wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse (Z); - B I Natürliche Lebensgrundlagen, 1.2.1 Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes, 1.3.1 Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten; Erhaltung, Pflege, Vernetzung, Entwicklung hochwertiger Lebensräume (G), - B II Siedlung und Freiraum, 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Entwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann (Z)
Berücksichtigung: Die genannten Vorgaben können bei der vorliegenden Planung aufgrund der Zielsetzung nur teilweise eingehalten werden. So kann z.B. die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung aufgrund des Flächenbedarfes der Feuerwehr und des Bauhofs nicht umgesetzt werden. Dahingegen kann der Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches Rechnung getragen werden, der Änderungsbereich schließt an eine geeignete Siedlungseinheit an. Die geschützten Biotopbestände mit Bedeutung für die Biotopvernetzung und landschaftsprägende Gehölzbestände werden erhalten.	
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Lkr. FFB	Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes nach ABSP, für den Änderungsbereich sind nach ABSP folgende konkreten Ziele und Maßnahmen formuliert, die sich insbesondere auf den Finsterbach (Fließgewässer 3. Ordnung) und sein Umfeld beziehen, der etwa 100 m nordöstlich des Änderungsbereichs verläuft: - Entwicklung der kleinen Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen für Fließgewässerorganismen - Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete Darüber hinaus sind folgende Ziele und Maßnahmen für den Änderungsbereich relevant: - Erhalt und Optimierung der Grabensysteme unter Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele zu Erhalt und Optimierung von Feuchtlebensräumen. Verbesserung der Gewässergüte, Schaffung von Pufferzonen (ungedüngte, 1-2-schürige Ufersäume) von mindestens 5 m Breite. Wege- und Straßenentwässerungen sollen nur über Rückhalteeinrichtungen und Klärteiche an Gräben angeschlossen werden, um die Belastungen zu minimieren. - Förderung von Uferstreifen mit Röhrichten, Großseggenrieden und nassen Staudenfluren als Pufferzonen für Feuchtgebiete und Gewässer zur Minderung des externen Nährstoffeintrages, zur Förderung spezifischer Lebensgemeinschaften sowie als wesentliche Linearstrukturen eines Biotopverbundsystems
Waldfunktionskarte	Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befinden sich keine Waldgebiete.

3.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Dabei bezieht sich die Bewertung auf die Änderungen der Nutzungsdarstellung, die sich gegenüber den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Nutzungen (hier: „Grünflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“) ergeben. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung.

Bezüglich der detaillierten Beschreibung der natürlichen Grundlagen wird ergänzend verwiesen auf die Ausführungen in der Ziffer 2.7. „Änderungsbereich“.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden und Fläche	Bestandsaufnahme und Bewertung Geologie[37]: Überwiegend quartäre Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z.T. kiesig; am westlichen Rand rißzeitliche Moräne. Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig Topografie[38]: Das Gelände fällt von Nordwesten (ca. 533,5 m ü.NHN) nach Nordosten (ca. 531,6 m ü.NHN) um ca. 2 Höhenmeter ab (ca. 1,5 bis 2%). Boden: im nördlichen Teil Gley und Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm, im südlichen Teil Braunerde aus Schluff bis Schluffon (Lösslehm); Bodenschätzung: Klassifizierung Grünland LIIIb2 46/46; mittlere Ertragsfähigkeit Sickerfähigkeit[39]; Deckschichten aus polygenetischen Talfüllungen (Lehm, Schluff, Sand mit wechselnder Kiesführung), Deckschicht aus Lockergestein mit variabler Porendurchlässigkeit, oft mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit. Altlasten: Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte vorhanden, im Altlastenkataster Bayern (ABUDIS) sind keine Einträge für Althegnenberg verzeichnet[40]. Im Rahmen der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht[41] wurden keine Bedenken in Bezug auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vorgebracht. Vorbelastungen bestehen durch Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Änderungsbereich hat für das **Schutzgut Boden und Fläche** eine überwiegend **mittlere**, im nordöstlichen Randbereich (Feuchtflächen) eine **hohe Bedeutung.** Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Es wird eine Fläche von ca. 0,368 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ und von ca. 0,105 ha „Grünfläche“ in Anspruch genommen. Durch die „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltung“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten. Hierbei ist von einer Neu-Inanspruchnahme im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ und der „Grünfläche“ auszugehen. Als Folge sind bei Vollversiegelung der Verlust und bei Teilversiegelungen zumindest die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden im nördlichen Randbereich als Ortsrandeingrünung „Bäume vorhanden“ und im östlichen Randbereich „Bäume geplant“ durch Einzelsymbole (überlagernd) dargestellt. Darüber hinaus werden wertvolle Randbereiche mit feuchteren Bodenverhältnissen (hohes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation) im Osten und Nordosten als „Grünfläche“ dargestellt, in der die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden können. **→ mittlere Erheblichkeit**
Schutzgut Wasser	Bestandsaufnahme und Bewertung Fließgewässer - Etwa 100 m nordöstlich des Änderungsbereichs verläuft der Finsterbach als Gewässer 3. Ordnung von Osten in Richtung Nordwesten.

[37] atlas bayern.de; Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Geologie / Boden“ (Digitale Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung), Datenabruf 10/2026

[38] atlas bayern.de; Thema „Vermessung und Luftbild“, Auswahl „Höheninformationen“, Datenabruf 10/2026

[39] Umweltatlas Bayern, umweltatlas.bayern.de; Thema Hydrogeologie, digitale Hydrogeologische Karte, Datenabruf 10/2026

[40] Abudis – digitales Altlastenkataster Bayern, https://kiosk-ext.lfu.bayern.de/cadenzawb/repositories/Abudis-UIG,5MPzhJ2d1KQf5rVAyz4X/workbooks/Altlasten-oeffentlich,7MDAxZSiZYvG5cXRUtaM/worksheets/Altlasten,LPvAGV_KVbQM_hxvxvHi?workbookHash=HD-uShncKHllB6cSvX40VJctrzu-Zu0IAFrASOO4O8sLFR6E, Datenabruf 10/2026

[41] Teil des Schreibens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 05.07.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

	- Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet beidseits des Finsterbaches ist etwa 50 m nordöstlich vom Änderungsbereich entfernt. - Am östlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft ein von feuchten Hochstauden und Einzelbäumen gesäumter Graben, der etwa 100 m nordöstlich der Gebietsgrenze in den Finsterbach mündet. - Der Änderungsbereich liegt in einem großräumigen „wassersensiblen Bereich“. 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. - Weitere Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor. Oberflächenabfluss/Sturzfluten - Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des Landesamtes für Umwelt stellt innerhalb des Änderungsbereiches einen „*potentiellen Fließweg bei Starkregen“* mit „*starkem Abfluss*“ dar, welcher im nördlichen Teil des Änderungsbereiches von Westen nach Nordosten verläuft. - Weiterhin ist der östlich verlaufende Graben im nördlichen Teil des Gebietes als „*potentieller Fließweg bei Starkregen“* mit *„mäßigem Abfluss*“ dargestellt. Grundwasser - Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nicht in der Nähe und/oder im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches. - Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. - In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“[42] liegt der Änderungsbereich im Randbereich der Darstellung „*potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete*“. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als 3 m unter der Geländeoberfläche liegen. Sickerfähigkeit Aufgrund der polygenetischen Talfüllungen kann das Auftreten von gering durchlässigen Aue- und Decklehmen nicht ausgeschlossen werden. Vorbelastungen bestehen durch Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Änderungsbereich hat eine **mittlere bis hohe Bedeutung** für das Schutzgut Wasser. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es wird eine Fläche von ca. 0,368 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ und von ca. 0,105 ha „Grünfläche“ in Anspruch genommen. Durch die „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltung“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten. Hierbei ist von einer Neu-Inanspruchnahme im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ und der „Grünfläche“ auszugehen. In der Folge besteht die Gefahr, dass der Oberflächenabfluss beschleunigt und die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Zur Minimierung des Eingriffs werden im nördlichen Randbereich als Ortsrandeingrünung „Bäume vorhanden“ und im östlichen Randbereich „Bäume geplant“ durch Einzelsymbole (überlagernd) dargestellt. Darüber hinaus werden wertvolle Randbereiche mit feuchteren Standortverhältnissen im Umfeld des Grabens entlang der östlichen Gebietsgrenze sowie im Nordosten des Änderungsbereichs als „Grünfläche“ dargestellt, in der die besondere Funktion des Standortes für die Versickerung des Niederschlagswassers und als Gewässer-/Feuchtlebensraum mit hoher Bedeutung für das Schutzgut erhalten werden können. Die dargestellten Baumpflanzungen sowie die Erhaltung von Einzelbäumen und flächigen Gehölzbeständen bieten Flächen für die gebietsinterne und oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers. Darüber hinaus wirken die Bestandsbäume mit ihrem Wurzelraum als Wasserspeicher.

[42] www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 10/2026

	→ mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Klima/Luft	Bestandsaufnahme und Bewertung Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellten Flächen werden überwiegend als Grünland (Wiese) genutzt. Das Grünland ist als Kaltluft-Produktionsfläche einzustufen. Die teils flächigen Gehölzbestände erfüllen im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Siedlungsbereich eine wichtige Funktion für den lufthygienischen Ausgleich als Frischluft-Produktionsflächen. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch den Verkehr auf der Hörbacher Straße unmittelbar westlich des Änderungsbereiches (Luftschadstoffe) Der Änderungsbereich hat eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Klima/Luft. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Durch die künftigen „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ ist eine Wärmespeicherung und -abstrahlung und hierdurch eine geringfügige Erhöhung der lokalen Temperatur zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden die vorhandenen Gehölzbestände mit ihrer Bedeutung als Frischluft-Produktionsflächen als „Bäume vorhanden“ dargestellt und im östlichen Randbereich durch die Ortsrandeingrünung „Bäume geplant“ durch Einzelsymbole (überlagernd) zusätzlich ergänzt. Die dargestellten Baumpflanzungen entfalten ergänzend zum bereits vorhandenen Gehölzbestand mittel- bis langfristig zusätzliche weitere positive Umweltauswirkungen durch Frischluftproduktion, Staubfilterung, Wasserspeicherung, Beschattung. **→ geringe Erheblichkeit**
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Bestandsaufnahme und Bewertung Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind keine • Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) oder • Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden. Jedoch sind die Vegetationsbestände entlang des Grabens im Osten sowie die Röhricht- und Auwaldbestände im Nordosten des Änderungsbereichs gemäß **§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt**. Sie stehen in Verbindung mit dem nordöstlich außerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden • amtlich kartierten Biotop Nr. 7732-0080 „Feuchtwaldstücke am Finsterbach südöstlich Althegnenberg“[43]. Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen Die Fläche besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grünland (mäßig extensiv genutzte, artenarme Wiese), welche am nördlichen Rand von flächigem Gehölzbestand (Feldgehölz) und am östlichen Rand von einem von feuchten Hochstauden gesäumten Graben begrenzt wird. Die Wiese geht im Nordosten in einen Röhrichtbestand und kleinflächigen Bachauenwald über. Im Nordwesten und Südwesten befinden sich prägende Einzelbäume entlang der Hörbacher Straße. Nördlich des Änderungsbereichs schließt der Siedlungsbereich von Althegnenberg (Wohngebiet) an, im Westen der Hörbacher Straße befinden sich der gemeindliche Friedhof und ein Lagerplatz. Tiere Der Änderungsbereich hat im Bereich der Wiesenfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung als Teilnahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes, insbesondere Greifvögel wie z.B. der Mäusebussard und typische Vogelarten des angrenzenden Siedlungsbestandes. Aufgrund der bestehenden Kulissen durch umgebende dichte Gehölzbestände kann eine Habitateignung für Boden- bzw. Wiesenbrüter ausgeschlossen werden.

[43] BayernAtlas, https://atlas.bayern.de, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“ (Biotopkartierung Flachland, Schutzgebiete), Datenabruf: 10/2026

	Die Gehölzbestände sind als Fortpflanzungshabitate für Gehölzbrüter (Freibrüter) sowie als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Altbäume mit Höhlen, die für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse geeignet wären, sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die Gehölze stehen ebenso wie die Röhrichtbestände im Nordosten des Gebietes im räumlichen Zusammenhang mit dem biotopkartierten „Feuchtwald am Finsterbach“ (Biotop Nr. 7732-0080), das nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzt. In der Biotopbeschreibung wird auf die Bedeutung des Wäldchens für Amphibien, Vögel und Kleinsäuger hingewiesen. Es bestehen Vorbelastungen durch die umgebenden Wohn- und verkehrlichen Nutzungen (Störungen durch Kulissenwirkung, Lichtimmissionen, Geräusche / Lärm). Der Änderungsbereich hat für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** insgesamt eine **mittlere Bedeutung**. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es wird eine Fläche von ca. 0,368 ha „Fläche für die Landwirtschaft“ und von ca. 0,105 ha „Grünfläche“ in Anspruch genommen. Durch die „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Öffentliche Verwaltung“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten. Hierbei ist von einer Neu-Inanspruchnahme im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ und der „Grünfläche“ auszugehen. Durch die Nutzungsänderung kommt es bei Umsetzung des Vorhabens zum Verlust von Nahrungshabitaten verschiedener Tierartengruppen, z.B. Insekten und Vögel. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems in Form von Zerschneidung oder Barrierewirkung ist nicht zu erwarten, da wertvolle Biotopbestände erhalten werden sollen. Aufgrund der Bestandssituation mit insgesamt überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit im Bereich der geplanten Bauflächen sind bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs wird im nördlichen Randbereich eine Ortsrandeingrünung „Bäume vorhanden“, ergänzt durch „Bäume geplant“ am östlichen Rand durch Einzelsymbole (überlagernd) dargestellt. Die vorhandenen Gehölzbestände sind als Lebensräume für verschiedene Tierartengruppen dar (z.B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) von Bedeutung und werden durch die geplanten Baumpflanzungen zusätzlich aufgewertet. Von besonderer Bedeutung ist die Erhaltung der geschützten Feuchtbiotope im Osten und Nordosten des Änderungsgebietes, die künftig als „Grünfläche“ dargestellt und erhalten werden sollen. **→ mittlere Erheblichkeit**
Schutzgut Mensch (Erholung)	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> - Keine Bedeutung des Änderungsbereiches für die direkte Erholung; - Mittlere Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (wie z.B. Landschaftsgenuss/Naturerlebnis, Blick in die freie Landschaft); der nördlich vorbeiführende Flurweg wird durch Spaziergänger genutzt und schließt unmittelbar nordöstlich des Änderungsbereichs an einen ausgeschilderten Wanderweg („naTourBand“) entlang des Finsterbaches an. - Die Gehölzbestände im Randbereich des Gebietes werten die Erholungsnutzung der Umgebung auf (s.u. Schutzgut Landschaft) In Bezug auf die Erholungsnutzung bestehen keine nennenswerten Vorbelastungen. Der Änderungsbereich hat eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Mensch (Erholung). <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Durch die Umwidmung bzw. Nutzungsänderung kommt es zu einer baulich technischen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Zur Minimierung des Eingriffs wird der vorhandene, landschaftsprägende und auch für die Erholung relevante Gehölzbestand als „Bäume vorhanden“ darge-

	stellt und durch einzelne „Bäume geplant“ (überlagernd) ergänzt. Dadurch erfolgt eine landschaftliche Einbindung der „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ in die freie Landschaft, welche sich positiv auf die Erholungslandschaft und das Landschaftsbild auswirkt. **→ geringe Erheblichkeit**
Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)	Bestandsaufnahme und Bewertung Nördlich und nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete), östlich und südlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Änderungsbereich hat eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz). Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Durch die Nutzungsänderung ist innerhalb des Änderungsbereiches durch Fahrverkehr, Betriebsabläufe, Übungen und Noteinsätze der Feuerwehr sowie den Betrieb des Bauhofes eine Erhöhung insbesondere der Lärmemissionen zu erwarten, welche sich auch auf die Wohnbebauung der nördlich und nordwestlich befindlichen Wohngebiete auswirkt. Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof-Feuerwehr“ vorgesehen. Dabei wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung[44] erstellt. Diese kommt zu der Beurteilung, dass bei den untersuchten Varianten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit deutlich unterschritten werden. Hierbei wurden Emissionen aus dem täglichen Betrieb der Feuerwehr (Übungen, Gerätewartungen) sowie des Betriebs des Bauhofs (Fahrbewegungen, Wartungs- und Reparaturarbeiten) einschließlich nächtlicher Tätigkeiten wie Schneeräumen betrachtet. Nennenswerte Vorbelastungen wie z.B. gewerbliche Nutzungen mit beurteilungsrelevanten Lärmemissionen bestehen in der Umgebung des Gebietes nicht. Aus der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz[45] ergaben sich keine weiteren Anforderungen an den Immissionsschutz. **→ geringe Erheblichkeit**
Schutzgut Landschaft	Bestandsaufnahme und Bewertung - leichtes Gefälle von ca. 2% in Richtung Nordosten; - Der Änderungsbereich ist geprägt durch Grünland und randliche, landschaftsprägende Gehölzbestände mit Bedeutung als Ortsrandeingrünung am südlichen Ortsrand von Althegnenberg - Gute Einsehbarkeit von Südosten / Osten (freie Landschaft); aus Richtung Norden / Nordosten (Siedlungsbereich von Althegnenberg) aufgrund der Gehölzbestände keine nennenswerte Einsehbarkeit; Der Änderungsbereich hat eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Landschaft. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einer baulich technischen Überprägung der Landschaft im Anschluss an den Siedlungsbestand. Zur Minimierung des Eingriffs werden die bestehenden, orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestände als „Bäume vorhanden“ dargestellt und in ihrem Bestand gesichert, darüber hinaus werden ergänzende Baumpflanzungen als Ortsrandeingrünung „Bäume geplant“ durch Einzelsymbole (überlagernd) vorgesehen. Durch die dargestellte Erhaltung prägender Gehölzbestände mit ergänzenden Baumpflanzungen erfolgt eine Einbindung der „Baufläche für den Gemeinbedarf“ in die freie Landschaft nach Norden, Westen und Südosten. Diese Einbindung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. **→ geringe Erheblichkeit**

[44] ACCON Environmental Consultants: Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines gemeindlichen Bauhofs und Feuerwehrhauses auf den Flurstücken 541, 541/2 und 540 auf der Gemarkung Althegnenberg, Bericht-Nr. ACB-1023-226274/02 vom 25.10.2023

[45] Teil des Schreibens des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 27.09.2024 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Bestandsaufnahme und Bewertung *Kulturgüter* - Keine Boden- und Baudenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches und innerhalb dessen räumlich-funktionalen Umgriff bekannt; - Nächstgelegene Boden- und Baudenkmäler siehe Ziffer 2.7 „Änderungsbereich“; Der Änderungsbereich hat eine **geringe Bedeutung** für das **Schutzgut Kulturgüter**. *Sachgüter* - Keine Sachgüter vorhanden; Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit *Kulturgüter* → voraussichtlich **ohne Erheblichkeit** Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen. *Sachgüter* → **ohne Erheblichkeit**
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	**keine** zusätzlichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Die vorstehend beschriebenen Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Nutzungsänderung würden unterbleiben.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.

sowie der Verursachung von Belästigungen	
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können keine Angaben zur Art und Menge der erzeugten Abfälle gemacht werden. Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Fürstenfeldbruck) zu überlassen. Eine Konkretisierung der Aussagen kann auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) vorgenommen werden.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den vorstehenden Absätzen zu den Schutzgütern beschrieben. Im Änderungsbereich kann aufgrund der geplanten Nutzung als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)[46] ausgeschlossen werden. Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe in den Untergrund, das Grundwasser oder Oberflächengewässer gelangen.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs des Änderungsbereiches, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes von Belang sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.
Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Althegnenberg und ist durch den Siedlungsbestand und dichte Gehölzbestände aus Richtung Norden sowie durch dichte und Waldbestände aus der Hauptwindrichtung Westen (Nordwesten, Südwesten) vor Sturm / Windwurf gut geschützt. Aus Richtung Osten / Südosten zur freien Landschaft hin besteht hingegen eine eingeschränkt exponierte Lage, die sich jedoch in einer Geländesenke befindet und daher nur eine gering erhöhte Gefährdung durch Sturm, Windwurf und Baumfall aufweist. Der Änderungsbereich befindet sich etwa 50 bis 150 m südöstlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ_{100}) des Finsterbaches. Der Änderungsbereich weist ein geringes Gefälle von ca. 2% in Richtung Nordosten auf. Innerhalb des Änderungsbereiches sind in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss/Sturzfluten des LfU *„potentielle Fließwege bei Starkregen“* mit *„starkem Abfluss“* dargestellt[47]. Somit kann eine erhöhte Gefährdung des Änderungsbereiches bei Starkregenniederschlägen bzw. bei Extremereignissen durch wild abfließendes Wasser aus Fremdeinzugsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen (vgl. „Schutzgut Wasser“). Somit besteht bei länger anhaltenden Niederschlägen oder bei Starkregenniederschlägen mit Bachhochwasser eine erhöhte Gefährdung durch einen steigenden bzw. hohen Grundwasserstand.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Nutzungsänderung - jeweils Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise - nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken durchgeführt wird.

[46] "Störfall-Verordnung – 12. BImSchV“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

[47] www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 10/2026

3.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

3.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen und zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht sind folgende Maßnahmen planzeichnerisch dargestellt:

- Darstellung einer „Grünfläche“ im Bereich der geschützten Biotopbestände (feuchte Hochstaudenflur, Röhrichtbestand, Bachauenwald)
- Schutz des Gehölzbestandes durch die Darstellung „Bäume vorhanden“
- Ergänzende Darstellung einer Ortsrandeingrünung „Bäume geplant“ durch überlagernde Einzelsymbole im südöstlichen Randbereich zur freien Landschaft hin;

Die Eingrünung durch vorhandene und geplante Gehölze dient einerseits dazu, die geplante „Baufläche für den Gemeinbedarf“ in die südöstlich / östlich angrenzende freie Landschaft ortsplanerisch/städtebaulich einzubinden und dadurch einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen zu wirken. Darüber hinaus wird durch die Erhaltung der Biotop- und Gehölzbestände und ergänzende Baumpflanzungen auch dem Arten- und Biotopschutz (Erhaltung und Neugestaltung von Lebensräumen) sowie dem Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung, Beschattung) Rechnung getragen. Darüber hinaus trägt die Darstellung von Grünflächen im Bereich eines Grabens mit Ufervegetation sowie der geschützten Röhricht- und Auwaldbestände (feuchte Bodenverhältnisse, hoher Grundwasserstand) auch zum Boden- und Wasserschutz bei.

3.3.2. Ausgleichsbedarf

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden.
Für eine objektive Abschätzung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs wurde eine Bestandsbewertung in Anlehnung an den Leitfaden 2021 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [48] vorgenommen.

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Eingriffsfläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung - Schotterweg (V32) - Verkehrsbegleitgrün (V51)	325	3	GRZ 0,5 bis 0,8	488 bis 780
	50		0 Grünfläche	0
BNT mittlerer Bedeutung - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) - Schilf-Landröhricht (R111)	2.815	8	GRZ 0,5 bis 0,8	11.260 bis 18.016
- Feldgehölze mittlerer Ausprägung (B212) - Einzelbäume mittlerer Ausprägung (B312) - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123)	1.360	8	0 Grünfläche, Erhalt Einzelbäume	0
BNT hoher Bedeutung - Bachauenwald mittlerer Ausprägung (L512)	180	12	0 Grünfläche, Erhalt Gehölzbestand	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				11.748 bis 18.796 WP

Tab. 2: Abgeschätzter Ausgleichsbedarf

Für den Bereich des Schotterwegs im Norden sowie die verkehrsbegleitenden Saumstrukturen entlang der Hörbacher Straße ergibt sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine geringe Bedeutung. Die offenen Wiesenflächen, Schilfröhrichte, feuchten Hochstaudenfluren sowie Gehölzbestände (Einzelbäume und Feldgehölze mittlerer Ausprägung) haben eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Von hoher Bedeutung ist der Auwaldrest im Nordosten des Änderungsbereichs, der jedoch ebenso wie die Gehölzbestände mittlerer Ausprägung sowie die feuchten Hochstaudenfluren und Teile der Röhrichtbestände durch die Darstellung von Grünflächen und Einzelbäumen erhalten werden kann.

[48] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", München 2021

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung („Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“) ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,5 bis 0,8) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Erhaltungsgebote beträgt der Ausgleichsbedarf mindestens 11.748 bis maximal 18.796 WP. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) kann dieser Bedarf durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß dem o.g. „Leitfaden“ um bis zu 20% weiter reduziert werden (Planungsfaktor).

3.3.3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der konkrete Ausgleichsbedarf mit den Maßnahmen wird im nachfolgenden Bebauungsplan ermittelt und einer räumlich getrennten Ausgleichsfläche, Sammelausgleichsfläche oder Ökokontofläche zugeordnet.

3.3.4. Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen

Durch die Neu-Inanspruchnahme von bisherigen Wiesen- und Gehölzflächen innerhalb des Änderungsbereiches bzw. infolge der Umsetzung der Planung erfolgen ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Lebensgrundlage, Wasserspeicher- und Filterfunktion, etc.), es besteht die Gefahr einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der Beschleunigung des Oberflächenabflusses. Weiterhin ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild durch Neubebauung und -versiegelung. Bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingrünung und zum Erhalt von Gehölz- und Biotopbeständen ist von einer **geringen Erheblichkeit** der Umweltauswirkungen auszugehen.
Die verbleibenden Umweltauswirkungen können durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht kompensiert werden. Die Inanspruchnahme der Fläche ist daher vertretbar.

3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortentscheidung)

Zwar stehen für die Ansiedlung eines Bauhofes und einer Feuerwehr Flächen für den Gemeinbedarf (mit entsprechender Zweckbestimmung), in Dorf-, Misch-, Gewerbegebieten und sogar Allgemeine Wohngebiete zur Verfügung. Bei einem gemeinsamen neuen Standort von Bauhof und Feuerwehr kommt wegen der schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. anlagenbezogener bzw. verkehrlicher Geräusche) aber nur eine Fläche in einem Gewerbegebiet oder ein Standort im Außenbereich in Anbindung an die Siedlungseinheit in Frage. Die Gemeinde verfügt über kein geeignetes Gewerbegebiet , da das einzige im Flächennutzungsplan dargestellte ca. 0,32 ha kleine Gewerbegebiet an der Bürgermeister--Widemann-Straße wegen der bestehenden Wohnbebauung sowie der zu geringen Flächengröße ausscheidet. Die Gemeinde hat sich mit den bestehenden Flächenpotentialen (Ziffer 6.1) auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Neuausweisung erforderlich ist. Aufgrund der Lagegunst zum Ortsteil Hörbach und zu der zukünfigen Ortsumfahrung der B 2 drängt sich ein Standort im Außenbereich an der Hörbacher Straße auf.

Im Vorfeld des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes fanden Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Eignung der Flächen am südlichen Ortsrand für eine Bebauung mit Gemeinbedarfsflächen statt. Das Kreisbauamt hat sich aus ortsplanerischer Sicht für die Fläche westlich der Hörbacher Straße (Fl.-Nr. 466) ausgesprochen, nachdem diese über den bestehenden Friedhof besser an den Ort angebunden ist und das Gelände gegenüber der östlichen Fläche auch topografisch geeigneter ist. Die untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass der westliche Standort wohl mit einem größeren naturschutzfachlichen Aufwand verbunden ist (artenschutzrechtliche Voruntersuchungen wegen möglicher Reptilienlebensräume aufgrund der Erd- und Steinhaufen samt Wassermulden).

3.5. Zusätzliche Angaben

3.5.1. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB (BGBl. I 2017, S. 3720) angepasst. Für die Vorabschätzung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden die Inhalte des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[49] herangezogen. Die Bestandsdarstellung (Bestandssituation im Jahr 2026) und die Bewertung der Umweltauswirkungen beruhen auf vorhandenen Daten und Planungsgrundlagen, weiterhin wurde eine eigene Bestandserhebung durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ.

[49] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", München 2021

Aufgrund der Bestandssituation mit überwiegend mittlerer ökologischer Wertigkeit sind bei Umsetzung der Planung voraussichtlich Schutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich (Schutz von Gehölzbeständen und Feuchtbiotopen).

Zur Ermittlung der potenziell betroffenen Arten und geschützter Biotoptypen wurde im Vorfeld wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Übersichtsbegehung sowie eine Bestandskartierung nach BayKompV durchgeführt (siehe Anlage). Die Ergebnisse wurden sind in den Umweltbericht eingearbeitet.

3.5.2. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Überwachung ggf. nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich, da die vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann.

3.5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Verlagerung der Feuerwehr Althegnenberg und die Zusammenlegung mit dem gemeindlichen Bauhof an einem Standort geschaffen werden. Hierzu ist es erforderlich, die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. So werden die dargestellte „Grünfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Baufläche für den Gemeinbedarf“ umgewidmet und die o.g. „Grünfläche“ an den künftigen Ortsrand zu verlagern.
Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung wird entlang des südlichen Randbereiches eine „Grünfläche“ mit ergänzenden Baumpflanzungen „Bäume geplant“ und im Bereich der bestehenden Einzelbäume und flächigen Gehölzbestände die Darstellung „Bäume vorhanden“ überlagernd dargestellt. Dennoch verbleiben in der Summe **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	**Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immissionsschutz)	gering
Landschaft	gering
Kulturgüter	gering
Sachgüter	nicht betroffen
Gesamt	**gering bis mittel**

Tab. 3: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Festlegung weitergehender und umfassender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung durch die untergeordnete Planungsebene (Bebauungsplan) können die dargestellten Umweltfolgen zusätzlich minimiert werden.

3.5.4. Referenzliste der Quellen

- Abudis – digitales Altlastenkataster Bayern, Datenabruf 10/2026
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreis Fürstenfeldbruck, Stand 1999
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“, www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/grundwasserstaende/index.htm, Online-Abfrage 10/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Online-Abfrage 10/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayerisches Geologisches Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011(GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. 2026 S. 75
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, atlas.bayern.de, Online-Abfrage 10/2026 zu verschiedenen Themen, u.a. Geologie, Boden, Wasser, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten, Überschwemmungsgebiete
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", München 2021
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Althegnenberg
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- ACCON Environmental Consultants, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines gemeindlichen Bauhofs und Feuerwehrhauses auf den Flurstücken 541, 54/2 und 540 auf der Gemarkung Althegnenberg, Bericht-Nr. ACB-1023-226274/02 vom 25.10.2023,
- DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung. Artenschutzrechtliche Vorabschätzung/Relevanzprüfung vom 19.03.2026,
- DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, Bestandsplan: Biotop-/ Nutzungstypen vom 18.06.2026,
- 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 255)

4. PLANINHALT

4.1. Darstellungssystematik

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinngemäß ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

4.2. Änderungsbereich

Darstellungen

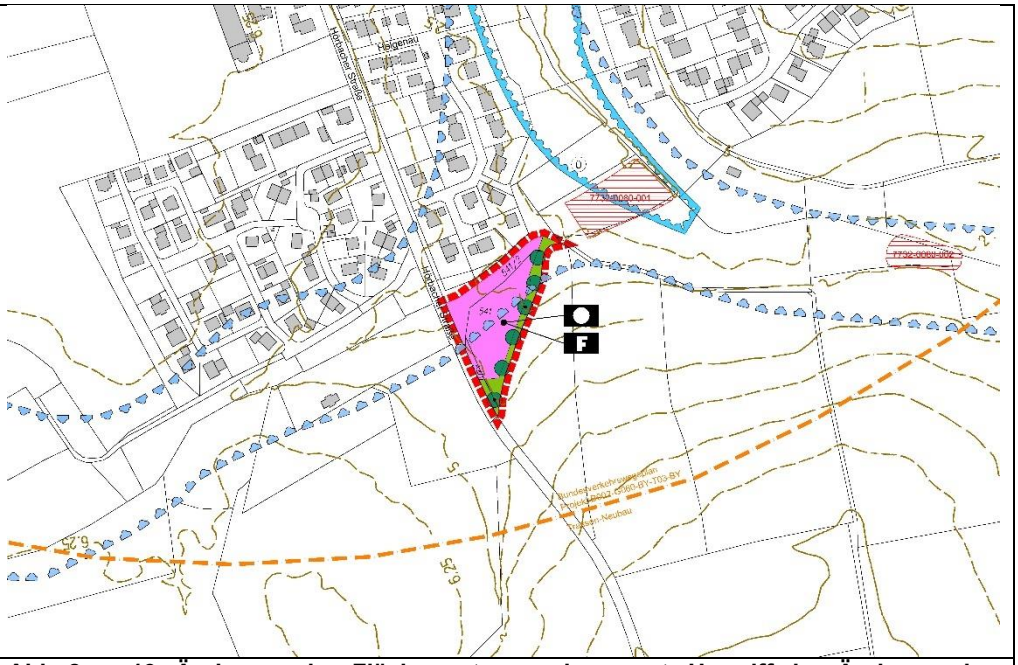
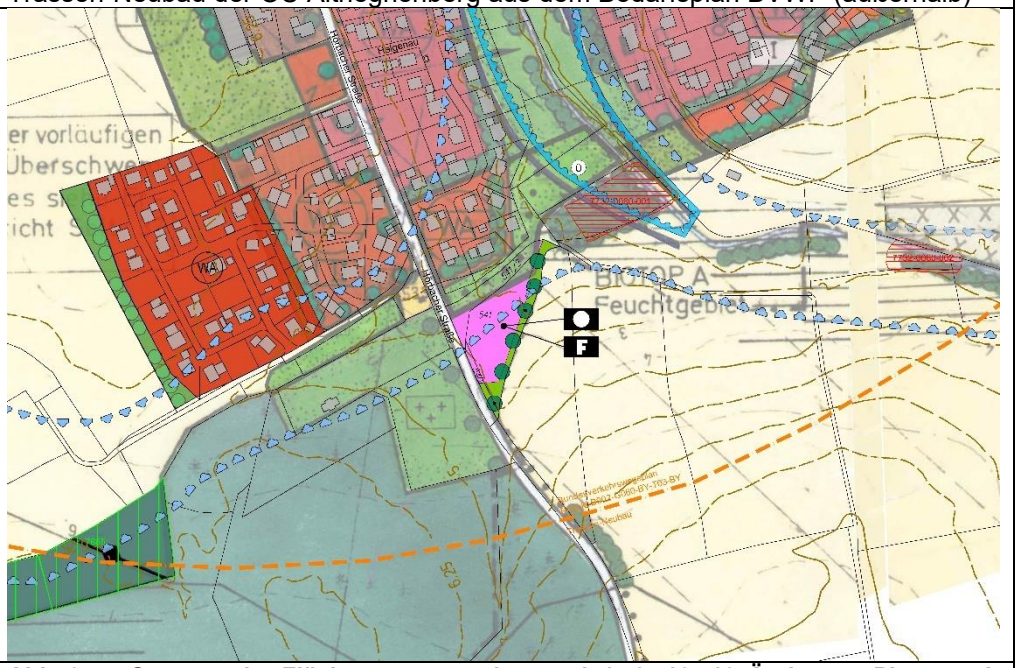


Abb. 8: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes rot: Umgriff des Änderungsbereichs), Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000)

Der Änderungsbereich wird als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ (eigentlich „Flächen für den Gemeinbedarf“) mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“

	(Bauhof) und Feuerwehr dargestellt und dient der Sicherung des neuen Standortes für Bauhof und Feuerwehr. Um die bauliche Entwicklung der „Fläche für Gemeinbedarf“ nach Osten zur freien Landschaft abzugrenzen wird eine „Grünfläche“ dargestellt, die mit „Bäume vorhanden/geplant“ beziehungsweise „Schutz-/Leitpflanzung vorhanden“ überlagert werden. Diese „Grünfläche“ dient der der Sicherung des Gewässerrandstreifens des namenlosen Grabens und der kartierten Biotope sowie der künftigen Ortsrandeingrünung.
Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	Bau- und Flurbestand, Höhenlinien aus der Digitalen Höhenkarte kartiertes Biotop (außerhalb) Festgesetzes Überschwemmungsgebiet (außerhalb) Wassersensibler Bereich Trassen-Neubau der OU Althegnenberg aus dem Bedarfsplan BVWP (außerhalb)
Synopsenplan	 **Abb. 9: Synopse des Flächennutzungsplanes mit 1., 2., 10., 13. Änderung, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab: 1:2.000 FNP: 1:5.000)**

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,368 ha	77,8%		
Grünfläche	ca. 0,105 ha	22,20%	ca. 0,105 ha	22,21%
Baufläche für den Gemeinbedarf			ca. 0,368 ha	77,79%
Summe	**ca. 0,473 ha**	**100,0%**	**ca. 0,473 ha**	**100,0%**

Tab. 1: Flächenverteilung

6. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

6.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

6.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:
2.066 Einwohner am 31.12.2025

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:
2.039 Einwohner am 31.12.2016, damit +27 Einwohner (+1,32 %)

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
2.070 Einwohner im Jahr 2038 (+4 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises
-1,37% „stabil“ für das Jahr 2044

Durchschnittliche Haushaltsgröße
2,25 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System
keine

Gebietskategorie gem. LEP

„ländlicher Raum“ mit der Untergliederung in „allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung
Bundesstraße B 2, Haltepunkt Althegnenberg an der Bahnstrecke „Augsburg-(Olching-)München,“, Buslinien 839 (Tegernbach – Mammendorf - Fürstenfeldbruck)

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region
keine Daten vorhanden

6.1.2. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Baurecht besteht

Für die Ansiedlung des Bauhofes und der Feuerwehr stehen prinzipiell Bauflächen für den Gemeinbedarf, Dorf- und Mischgebiete, Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete zur Verfügung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist folgende Fläche dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan die Kombination von Anlagen für die öffentliche Verwaltung (Fläche für Gemeinbedarf, Bauhof) und für die Feuerwehr entwickelt werden könnten:

- Mischgebiet südlich der Bundesstraße B 2 am westlichen Ortsausgang (2. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Absiedlung der Kfz-Werkstatt, Tankstelle, Ausstellungsarum mit Wohngebäude im Ortskern).
  (Fl.-Nr. 511 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 510 und 512) ca. 0,7 ha

Obige Grundstücke bzw. Teilgrundstücke scheiden aus, da sie dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

6.1.3. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht

Aufgrund der Kombination von Bauhof und Feuerwehr werden Baulücken inerhalb von Wohngebieten ausgeschlossen. Baulücken in Gewerbe-, Misch- und Dorfgebieten sind nicht vorhanden bzw. scheitern an der erforderlichen Flächengröße. Damit verbleibt nur eine Baulücke im Ortsteil Hörbach:

- Bebauungsplan „Mieswiesen und Point (Hörbach)“ i.d.F. vom 05.10.1988 “ (inkl. den Ergänzungen und Änderungen), der für die Fl.-Nr. 479/4 „Baufläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ (Grundstücksgröße ca. 1.034 m², GR 200 m², GF 280 m², WH 4,5 m) festsetzt.

Eine Nutzung für den Bauhof und die Feuerwehr scheitert an der geringen Grundstücksgröße bzw. am privaten Eigentum und der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie der Tatschache, dass es durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes überplant wird.

6.1.4. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

6.1.5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Für den aktuellen Standort des Bauhofes (Fl.-Nr. 67, Bahnhofstraße 2a, mit einer Grundfläche von ca. GR 300 m²) wurde seit längerer Zeit bereits ein leerstehenes Gebäude genutzt. Aufgrund der baulichen Mängel und des Synergieeffektes mit dem Feuerwehrgebäude sind in der Gemeinde keine ausreichend großen leerstehenden, un- und untergenutzen Gebäude erkennbar.

6.1.6. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Für die Fläche für Gemeinbedarf „Bauhof“ wäre die Beibehaltung des Standortes Fl.-Nr. 67 (Bahnhofstraße 2a, mit einer Grundfläche von ca. GR 300 m²) denkbar. Da das bestehende Gebäude sowohl bauliche als auch funktionale Mängel aufweist, wäre eine komplette Umstrukturierung des Standortes unter dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz nötig. Für das geplante Gebäude des Bauhofes mit einer Grundfläche von ca. 220 m² (10 m x 22 m) bis ca. 240 m² (14 m x 17 m) weist das nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück keine Nachverdichtungspotential auf. Dies gilt insbesondere für die zusätzlich erforderlichen Stellplätze und Lagerflächen, die auf dem beengten Grundstück nicht hergestellt werden können.

Für die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wäre die Beibehaltung des Standortes Fl.-Nr. 5/3 (Oberdorfer Straße 8, mit einer Grundfläche von ca. GR 190 m²) denkbar. Da der bestehende Gebäudekomplex bauliche und funktionale Defizite sowie einen erheblichen Erweiterungsbedarf aufweist, ist eine komplette Umstrukturierung des Standortes unter Abbruch der bestehenden Bausubstanz nötig. Aufgrund des allein für das Gebäude der Feuerwehr benötigten Flächenbedarfs von ca. 340 m² (18 m x 19 m) bis ca. 530 m² (23 m x 23 m) weist das beengte Grundstück mit einer Fläche von ca. 756 m² keine zielführende Lösung auf, insbesondere da zusätzlich getrennte Zufahrten, Parkflächen und Stauräume vor der Fahrzeughalle erforderlich sind.

Mittlerweile konnte im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung der alten Schule Hörbach der Anbau einer Fahrzeughalle auf der Fl.-Nr. 46/2 (Schulweg HsNr. 5, 728 m²) für die Feuerwehr Hörbach realisiert werden.

Damit ist die Möglichkeit einer Nachverdichtung nicht gegeben.

6.1.7. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisung ganz zu verzichten um so den kurz- und mittelfristig steigenden Platzansprüchen des Bauhofes und der Feuerwehr gerecht zu werden
Ebenso ermöglicht der gewählte Standort am südlichen Ortsrand von Althegnenberg in Richtung Hörbach eine direkte Anbindung über die bestehende Hörbacher Straße an das überörtliche, kassifizierte Straßennetz in näherer Lage zum Ortsteil Hörbach .

6.2. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit geringer bis geringster Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Grünland LIIIb2 46/46[50]) ist somit vertretbar. Die Ackerzahlen liegen über dem Durchschnitt im Landkreis Fürstenfeldbruck (durchschnittliche Grünlandzahl 44)[51].

6.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Änderungsbereiches am südlichen Siedlungsrand mit dem von West nach Ost verlaufenden namenlosen Graben und der Entfernung zu dem östlich in ca. 90 m Entfernung nach Norden fließenden Finsterbach (Gewässer 3.Ordnung, Gewässerkennzahl 13422), sind Gefahren durch ein Flusshochwasser nicht ausgeschlossen und eine Beeinträchtigung möglich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor, jedoch aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten vor.
Aufgrund des nach Süden ansteigenden Geländes ist mit wild abfließendem Wasser, auch aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen und eine Beeinträchtigung hieraus durchaus möglich. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens (Abschichtung) können die Fließwege berücksichtigt werden.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes muss aufgrund der Darstellung als *„potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet“* von einem niedrigem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus durchaus möglich.

[50] Bodenart L = Lehm | Zustandsstufe II = Zustandsstufe des Bodens (geringere bis geringste Ertragsfähigkeit) Klima b | Wasserstufe 2: gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung | Wertzahl 46/46 Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

[51] Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014.

6.4. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Mit § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wurden der Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung benannt. Ergänzt wurde dies mit der „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5 BauGB. Beide Regelungen betonen die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis qualitativ auf. Sie erhalten jedoch **keinen Vorrang** vor anderen Belangen. Ein Optimierungsgebot oder ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot besteht nicht. Diese sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).
Da der Flächennutzungsplan ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument ist, dient er auch zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien und
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhandenen Bestandes kann nur die Arrondierung des bestehenden Bereiches berücksichtigt werden. Allerdings kann die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, wegen des räumlichen Erweiterungsbedarfes des Bauhofes und der Feuerwehr, nicht umgesetzt werden.
Auch die Standortplanung für erneuerbare Energien kann wegen der Gebietsgröße nicht umgesetzt werden. Dies wurde jedoch mit den bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes zum Thema Freiflächenanlagen (6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik, Folgenutzung: Fläche für die Landwirtschaft“ i.d.F. vom 09.06.2005 und die 12. Änderung „Sondergebiet mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung mit der Zweckbestimmung „Agro-Photovoltaikanlage“ vom 12.09.2019 berücksichtigt. Ebenso kann die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen aufgrund des kleinen Änderungsbereiches keine Berücksichtigung finden.

6.5. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

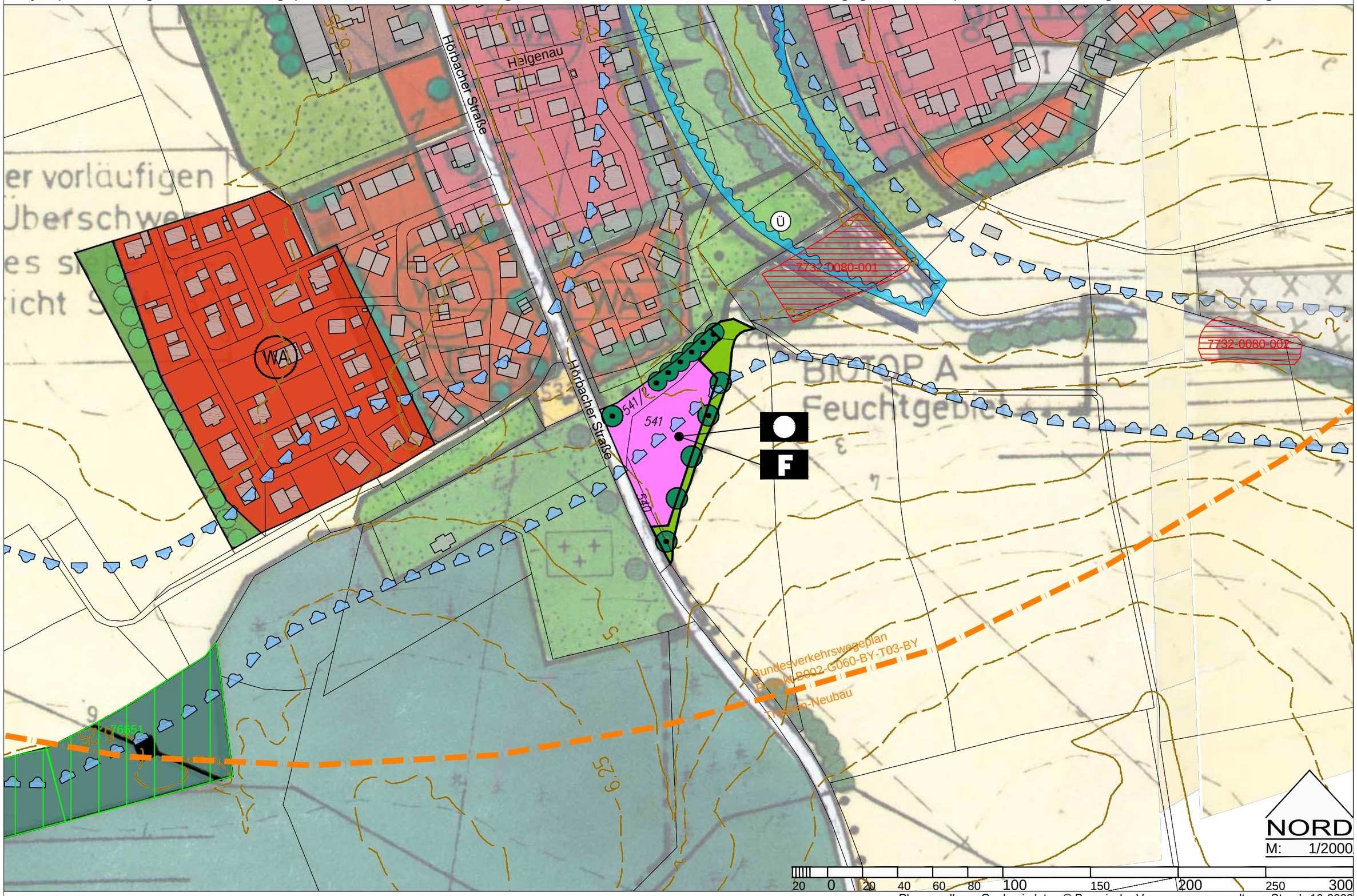
Althegnenberg,

.....
Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner
Planverfasser

Synopsenfassung, Flächennutzungsplan mit 1., 2., 10., Änderung, wassersensibler Bereich, Überschwemmungsgebiet, Biotope und Linienführung B2 mit 13. Änderung



13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bauhof - Feuerwehr"

Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 10-2022
www.vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf


Biotop- und Nutzungstypen
Feuchtwälder / Auwälder (L512)
Gebüsche / Hecken / Gehölze (B212, B312)
Moor, Feuchtfläche, Sumpf (R111)
Kraut-/Staudenflur (K123, V51)
Grünland (G11, G211)
Schotterweg /-fläche (V32)
Geschütztes Biotop
Höhbacher Straße
Helgenau
Stockwiesenweg
Friedhof
Lagerfläche
460/21
460/15
460/22
460/16
460/17
460/13
460/18
460/26
460/25
460/12
460/19
460/62
460/11
460/10
460/9
460/60
472/3
470
536/1
466
469
543
545/4
546
545/7
545/8
545/3
545/6
541/5
541/4
541/3
541/7
541/6
541/2
L512
K123
R111
B312
V32
B212
G11
V51
G211
PROJEKTNR.: 24-044
PROJEKT
Althegnenberg,
Änderung FNP
Bauhof
AUFTRAGGEBER
VG Mammendorf
Augsburger Straße 12
82291 Mammendorf
DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de
PLANINHALT
Bestandsplan
Biotop-/Nutzungstypen
MAßSTAB
1:750
Datum: 18.06.2026
Bearbeiter: sf