



# Gemeinde Hörgertshausen

## Landkreis Freising

### Begründung

10. Änderung  
Flächennutzungsplan  
Gemeinde Hörgertshausen

#### Vorhabensträger

Gemeinde Hörgertshausen  
Mainburger Straße 3  
85413 Hörgertshausen

#### Planverfasser

**Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB**  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising

Aufstellungsbeschluss            17.04.2024

Fassung                            1. Auslegung

Fassung                            2. Auslegung

Endfassung

Gemeinde Hörgertshausen, den .....

.....  
**Michael Hobmaier, 1. Bürgermeister**

Stand: 17.04.2024

## **A Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hörgerthausen Rechnung.

## **B Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 167, 174/2, 184, 196,196/2 und 208 mit der Gemarkung Hörgerthausen. Das Planungsgebiet erstreckt sich westlich des Bebauungsplans „St. Albaner Straße II“ an einem Südhang entlang der St. Albaner Straße. Der Regionalplan München setzt das Gebiet als allgemeinen ländlichen Raum fest. Das Gebiet liegt im Landschaftsraum Tertiäres Hügelland. Ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem zieht sich entlang des Albaner Baches durch Hörgerthausen.

Das Planungsgebiet liegt auf einer am Ortsrand gelegenen Hangfläche, die aktuell landwirtschaftlich (Ackerland, extensives Grünland) genutzt wird. Der östliche Rand bildet die Wohnbebauung „St. Albaner Straße II“. Angebunden ist das Planungsgebiet durch die St. Albaner Straße sowie die Hochfeldstraße am örtlichen Spielplatz.

Die Gemeinde Hörgerthausen besitzt einen Flächennutzungsplan vom 02.09.2014. Der Umgriff des Bebauungsplans ist hierin als „Fläche für die Landwirtschaft“ und südlich der St. Albaner Straße als „sonstige Grünfläche im Siedlungsraum (Biotop)“ definiert.

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

Wohnbauflächen, Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst auch den Baubauungsplan St. Albaner Straße II vom 12.02.2015

Die seitens Verkehr zu erwartenden Lärmimmissionen werden untersucht.

Das Gebiet liegt nicht in Überschwemmungszonen.

Entlang des Albaner Baches sind keine Extremwasserereignisse zu erwarten. Näheres regelt der Bebauungsplan und seine Festsetzungen.

Die bislang landwirtschaftlich (Acker, extensives Grünland) genutzten Flächen auf den Flurstücken 184 und 174/2 des Planungsumgriffs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hörgerthausen. Aufgrund des Wachstums der Gemeinde Hörgerthausen wird ein neues Wohngebiet für Einfamilienhausgrundstücke/Doppelhäuser, größtenteils für die einheimische Bevölkerung, benötigt. Die Erweiterung des bestehenden und ausgeschöpften Baugebiets „St. Albaner Straße II“ soll die Infrastruktur der Gemeinde Hörgerthausen weiter stärken, hierfür sollen 16 neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Das Planungsgebiet befindet sich in gemeindlichem Besitz.

## **C Planungskonzept**

Der Planungsbereich soll mit Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, inkl. der B-Planfläche St. Albaner Straße II und der bereits im FNP enthaltenen Fläche St. Albaner Straße I.

Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104, St. Albaner Straße III durchgeführt.

## **D Erschließung**

Der Planbereich ist über die St Albaner Straße erschlossen.

## **E Umweltbericht**

### **E 1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans**

#### **E 1.1 Ziel und Planung**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlich (inkl. St. Albaner Straße I) genutzten Flächen am westlichen Siedlungsrand des Ortes Hörgerthausen für den Wohnungsbau geschaffen werden.

**E 1.2 Standort der Planung**

Der Planungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Hörkertshausen an der St. Albaner Straße.

**E 1.3 Art der Planung**

Auf dem Gelände soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens (in Fortführung St. Albaner Straße II und I).

**E 1.4 Städtebauliche Rahmendaten**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

**E 1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze**

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

**E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****E 2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange**

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

**E 2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet**

Örtliche Lage:	Gemeinde Hörkertshausen (Lkr. Freising), westlicher Ortsrand, nördlich St. Albaner Straße.
Naturraum:	Tertiäres Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte, Isartal und Donautal. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Bodenarten geprägt.
Topografie:	Das Gelände steigt ausgehend von der St. Albaner Straße um etwa 6% bis 8% an.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand beträgt 4 m und mehr. Im Talraum läuft der Albaner Bach Wasserversorgung/ -entsorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, zusätzlich Versickerung auf dem Grundstück.
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation Intensiv genutztes Ackerland. Kleine Teilflächen Wiesenbrache, Gehölzgruppe und Einzelbaum an der St. Albaner Straße. Gehölzgruppe mittig am Hang. Am Hangfuß kleinflächige Gehölzsukzession. Im Osten angrenzende Wohnbebauung.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet. Ein Teilbereich des Grundstückes ist bereits einer Nutzung als

	<p>allgemeines Wohngebiet zugeführt. Die im B-Plan „St. Albaner Straße II“ enthaltene Ortsrandeingrünung wurde nicht erstellt. Ausgewiesene Biotope sind im Planungsgebiet nicht erfasst. Die Vorrangflächen des Talgrunds mit dem Albaner Bach grenzen nicht direkt an das Planungsgebiet an. Die Gehölzgruppe am Ranken (Fl.Nr. 181) bleibt erhalten. Die Gehölzgruppe an der St. Albaner Straße wird entfernt.</p> <p>Eine Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde erarbeitet. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt als Anlage dem Umweltbericht des B-Planes St. Albaner Straße III bei.</p>
Kleinklima:	Ortsrandlage, Niederschlagsdurchschnitt Sommerhalbjahr etwa 450-500 mm/Jahr, Winterhalbjahr etwa 250-300 mm/Jahr.
Ökologische Funktion:	Geringe biologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion.
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung/ Feldweg/ Wohnbebauung)
Raumempfindlichkeit:	ökologischer Defizitraum offene Feldflur Ortsrand

## E 2.3 Prognose des Umweltzustandes

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

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

#### Schutzgut Mensch

Auf das Quartier wirken von Süden her die Straßenverkehrsgeräuschmissionen der St. Albaner Straße ein.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer des angrenzenden Spielplatzes, nicht gegeben.

Die Verkehrsbelastung der frequentierten St. Albaner Straße wird durch die Erschließung des Planungsgebietes nur geringfügig steigen (Pendlerverkehr). Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen

Im Süden befindet sich ein Rückhaltebecken am Albaner Bach, das im Zuge des Bebauungsplans erweitert werden soll.

Als gestalterische Maßnahme ist eine angemessene Bepflanzung der Straßen bzw. Durchgrünung des Areals vorgesehen.

Spiel- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich am nördlichen Spielplatz an der Hochfeldstraße, der durch Gehölzpflanzungen ergänzt wird.

Diese Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Lebensraumverlust, Isolation, Störung*

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seinen extensiv bewirtschafteten Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen Lebensraum für Flora und Fauna.

Die versiegelten Flächen in der Nachbarschaft wie Gebäude, Feldweg und Straße stellen keinen bedeutenden Lebensraum dar.

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen durch Eingrünung von Straßenzügen und sowie durch Begrünung der Spiel- und Grünbereiche unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anhang B-Plan St. Albaner Straße III)

Die Vorprüfung wurde durch Umweltgutachter Mag. Dr. rer. nat. Thomas Rettenmoser im Auftrag der Gemeinde Hörgerthausen durchgeführt. (Juli 2023)

Potentiale im Planungsgebiet:

Vögel:

*„Dennoch könnten in den vorhandenen Gehölzbeständen im Westen des Plangebietes verschiedene andere prüfungsrelevante Vogelarten brüten. Da jedoch diese Gehölzstrukturen laut BP erhalten bleiben, bleibt das Brutplatzpotential weitgehend bestehen. Dennoch kann es während der Bauphase zu erheblichen Störungen kommen. Diese können jedoch durch eine Bauzeitregelung (s. unten) vermieden werden.“*

*„Als einzige Art mit einem potentiellen Brutvorkommen ist die **Wachtel** anzusehen. Tiere dieser Art könnten im Brachstreifen im Westen des Plangebietes brüten. Eine Gefährdung einer potentiellen Population kann jedoch durch eine Bauzeitregelung (s. unten) vermieden werden.“*

*„Weitere Arten der **allgemeinen Brutvogelfauna**, die im Wirkraum vorkommen könnten, sind weit verbreitet und ungefährdet.“*

Fledermäuse:

*„Im Wirkraum befinden sich keine Gehölzstrukturen, welche als Sommerquartiere dienen könnten, jedoch sind solche an und in den Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes nicht auszuschließen. Die potentiell vorkommenden Arten könnten das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat, teilweise auch nur im Luftraum, nutzen.“*

Kriechtiere und Lurche:

„Folgende Arten haben ein potentiell Vorkommen im Wirkraum: **Zauneidechse**. Die potentiell vorkommende Art könnte das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Durch das Vorhaben geht nur ein kleiner Teil des Jagd- und Nahrungshabitats verloren. Daher ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen (...).“

Laut Vorprüfung ist das Planungsvorhaben zulässig, wenn:

„die Baufeldräumung nicht zwischen März und September stattfindet“

„vom 1. März bis 30. September Baumfällungen und Gehölzzuschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden“

Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen sind zwingend einzuhalten.

### **Schutzgut Boden**

#### *Versiegelung und Überbauung*

Das Planungsgebiet wird als extensives Grünland und landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet/genutzt; unmittelbar angrenzend findet sich Wohnbebauung. Die geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 40%.

Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel.

Die Baumaßnahme und Umstrukturierung der Flächen wirken sich mit ca. 40% vollständiger Versiegelung relativ negativ aus.

### **Schutzgut Wasser**

#### *Gefährdung von Oberflächengewässer*

Im Untersuchungsgebiet sind, bis auf den Albaner Bach im Süden, keine sonstigen Oberflächengewässer vorhanden. Der Albaner Bach mit zugehöriger Uferbegleitvegetation ist unter anderem durch die intensive Landwirtschaft in unmittelbarer Nähe durch Stoffeinträge beeinträchtigt.

Gemäß amtlichen Grundlagen/Bayern-Atlas ist kein HQ-100 im Planungsumgriff enthalten.

Gefährdung von Grundwasservorkommen besteht nicht.

Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.

Der Oberflächenwasserabfluss im Planungsgebiet wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist eher negativ zu beurteilen.

#### *Wasserhaushalt*

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

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Hochbauten wird über Einleitung in das Rückhaltebecken in den Albaner Bach abgeleitet. (siehe Anlage B-Plan St. Albaner Straße III/ II) Unverschmutztes Niederschlagswasser der restlichen Flächen (überwiegend Grünflächen) werden auf dem Grundstück versickert.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Es wird kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt. Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Planung hat keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf überörtliche Luftaustauschbahnen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzstrukturen. Durch die Planungsmaßnahme wird diese Fläche verringert. Die Bebauung St. Albaner Straße I und II wird fortgeführt.

### **Kulturgüter**

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den angrenzenden Bereichen befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7437-0003 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

D-1-7437-0159 Untertägige spätmittelalterliche (...) Befunde (...) in Sankt Alban

Bereits jetzt existieren in unmittelbarer Nähe Neubauten/bestehende Siedlungsstrukturen mit privatem Grün. Eine vorbereitende Untersuchung in Bezug auf Bodendenkmäler wird im weiteren Verlauf durchgeführt.

### **Sonstige Sachgüter**

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen.

### **E 2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung zu einer Verarmung des Bodens kommen, möglicherweise auch zu Bodenbelastungen bzw. sogar Einträgen in das Grundwasser.

### **E 2.3.3 Alternative Planungsvarianten**

Die vorgeschlagene Bebauung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 104 vorgesehen ist und die parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, könnte auch anders situiert werden. Im Rahmen der Vorgespräche wurden verschiedene Varianten geprüft, aus städtebaulicher Sicht erhielt die vorliegende Lösung den Vorzug. Bei einer anderen Baustruktur würden dieselben Umweltauswirkungen auftreten.

## **E 2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen**

### **E 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

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

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

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Keine isolationsfördernden Einfriedungen  
extensive Dachbegrünung der flachgeneigten Dächer  
SaP Vorprüfung

#### Schutzgut Wasser

hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers/ Rückhaltung  
gedrosselte Abfuhr durch Dachbegrünungen  
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen  
Altlastenentsorgung soweit notwendig

#### Schutzgut Boden

Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß  
Kompakte Bauweise  
Altlastenentsorgung bzw. -sicherung soweit notwendig

#### Schutzgut Klima und Luft

Pflanzung von Bäumen  
Versickerung auf privaten Flächen/ Rückhaltung im Talraum

#### Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Baumpflanzungen  
Aufwertung der Ortsstraße durch Bäume, Verkehrsbegleitgrün  
Aufwertung durch faunistisch und floristisch wertvolle Begrünung

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

Die innere Begrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.

### **E 2.4.2 Ausgleichsbedarf**

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist durch die Darstellung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet gegeben, da mit dem parallel hierzu stattfindenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand gegeben ist.

### **E 2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen**

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Ackerland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

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

### **E 3 Zusätzliche Angaben**

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

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

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 festgelegt.

### **E 5 Zusammenfassung**

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Ortsrand von Hörgerthausen. Auf dem Gelände sollen Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 3,9 ha.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

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

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

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Nutzflächen aufgegeben und in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Freising, 17.04.2024