



**Gemeinde Hörgertshausen**  
Landkreis Freising

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
**Nr. 104 „St. Albaner Straße III“**

### **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  
Entwurf  
1. Auslegung  
2. Auslegung

Gemeinde Hörgertshausen, den .....

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

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>5</b>
1.1	Geltungsbereich	5
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	5
1.2.1	Naturräumliche Grundlagen	5
1.2.2	Planungsgebiet	5
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1.3.1	Flächennutzungsplan	5
1.3.2	Bebauungspläne	6
1.3.3	Lärmschutz	6
1.3.4	Schutzbereiche und Baubeschränkungen	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>6</b>
2.1	Anlass der Planung	6
2.2	Ziel der Planung	6
2.3	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	6
<b>3</b>	<b>Konzeption der Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption	7
3.1.1	Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)	7
3.1.2	Qualität des öffentlichen Raumes	7
3.1.3	Vorzonen	7
3.1.4	Baulinien, Baugrenzen, Bauräume	7
3.2	Gebäudetypologie – Gestaltung	8
3.2.1	Umfeld	8
3.2.2	Wandhöhe	8
3.2.3	Dachform und Dachneigung	8
3.2.4	Anlagen zur solaren Energiegewinnung	8
3.2.5	Baukörpertiefe	9
3.2.6	Nebenanlagen	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	9
3.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	9
3.3.3	Abstandsflächen	9
3.4	Erschließungskonzept	10
3.4.1	Verkehrsflächen / fließender Verkehr	10
3.5	Grünkonzept	10
3.5.1	Grünordnung	10
3.5.2	Öffentliche Grünflächen	11
3.5.3	Gestalterische Leitbilder	11
3.6	Konzept Oberflächenentwässerung	11
3.7	Immissionsschutz	11
3.7.1	Einwirkender Lärm	12
3.7.2	Verkehrszunahme	13
3.7.3	Außenbauteile	13

<b>4</b>	<b>Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen</b>	<b>13</b>
4.1	Flächen	13
4.1.1	Geltungsbereich	13
4.1.2	Flächenverteilung	13
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>14</b>
5.1	Einleitung	14
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
5.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	15
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB	16
5.2.1	Vorgehensweise	16
5.3	Umweltprüfung	17
5.3.1	Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet	17
5.3.2	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	18
5.3.3	Schutzgut Mensch	18
5.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
5.3.5	Schutzgut Boden	20
5.3.6	Schutzgut Wasser	20
5.3.7	Schutzgut Luft und Klima	21
5.3.8	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	21
5.3.9	Kulturgüter	21
5.3.10	Sonstige Sachgüter	22
5.4	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen	22
5.5	Eingriffsregelung	22
5.5.1	Eingriff	23
5.5.2	Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen	23
5.5.3	Ausgleich / Ersatz	24
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.	25
5.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.	25
5.8	Zusätzliche Angaben	26
5.8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	26
5.8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.	26
5.8.3	Zusammenfassung	27
<b>6</b>	<b>Auswirkungen und Sicherung der Planung</b>	<b>27</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	27
6.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	27
6.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	28
6.1.3	Nachfolgelasten	28
6.1.4	Umsetzung	28
6.1.5	Zusammenfassung	28

6.2	Sicherung der Planung	28
<b>7</b>	<b>Verweise – Quellen</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	<b>30</b>
8.1	Anlage 1: Kompensation	
8.2	Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung	
8.3	Anlage 3: Vorabstimmung Entwässerungskonzept	

## **1. Rahmenbedingungen der Planung**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 167, 174/2, 184, 196, 196/2 und 208 mit der Gemarkung Hörgertshausen. 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 Isen-Sempt-Hügelland. Ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem zieht sich entlang des Albaner Baches durch Hörgertshausen, es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planungsgebiet zu erwarten.

### **1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes**

#### **1.2.1 Naturräumliche Grundlagen**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Hörgertshausen, großräumlich im Bereich des tertiären Hügellandes. Im Umgriff sind Gebiete mit Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm sowie Bodenkomplexe der Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden anzutreffen.<sup>1</sup>

Die Hauptwindrichtung ist West - Ost, der Niederschlag beträgt etwa 800 mm/Jahr.

#### **1.2.2 Planungsgebiet**

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“. Am Hang ziehen sich Gehölzstrukturen in West-Ost Ausrichtung und von der Straße aus durch das Gebiet. Angebunden ist das Planungsgebiet durch die St. Albaner Straße sowie die Hochfeldstraße am örtlichen Spielplatz.

### **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **1.3.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Hörgertshausen 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.

<sup>1</sup> Quelle: digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) und Digitale Ingenieur Geologische Karte (dIGK25), Umweltatlas Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt

### 1.3.2 Bebauungspläne

Unmittelbar im Anschluss an das Planungsgebiet grenzen folgende Bebauungspläne an: Bebauungsplan St. Albaner Straße II vom 12.02.2015

### 1.3.3 Lärmschutz

Die seitens Verkehr zu erwartenden Lärmimmissionen werden untersucht. Dem Bebauungsplan wird ein Immissionsschutzgutachten beigelegt, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### 1.3.4 Schutzbereiche und Baubeschränkungen

Das Gebiet liegt nicht in Überschwemmungszonen. Entlang des Albaner Bachs sind keine Extremwasserereignisse zu erwarten. Näheres regelt der Bebauungsplan und seine Festsetzungen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

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

### 2.2 Ziel der Planung

Es soll ein neues Wohngebiet am Hörgertshausener Dorfrand entstehen, welches unmittelbar an das Wohngebiet „St. Albaner Straße II“ angrenzt und somit dessen Infrastruktur mitnutzen kann. In diesem Zuge soll auch ein beispielhafter Beitrag zur Energiewende erbracht werden. Daher wird ein Hauptaugenmerk auf der Nachhaltigkeit beim Einsatz von Baustoffen, der Energieversorgung und beim Endenergieverbrauch liegen. Auch ist der Grad der Bodenversiegelung auf das nötigste Maß zu beschränken. Durch die Einbindung in die Topografie sollen Abtrag und Auftrag beschränkt werden und auch auf die Abfolge von Baugrundstück zu Beugrundstück eingegangen werden. Durch eine erneute Versiegelung und die Überplanung der Ausgleichsfläche am Ortsrand soll im Westen des Bebauungsplans erneut eine Ortsrandeingrünung entstehen. Die überplanten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „St. Albaner Straße II“ werden kompensiert.

## **2.3 Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Das geplante Baugebiet umfasst ca. 2,6 ha. Es grenzt im Süden an die Albaner Straße und den freien Talraum, sowie im Osten an das „St. Albaner Straße II“. Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang. Die Neigung beträgt ca. 8% bis zu ca. 6% nach Norden, wo ein abgeflachter Höhenrücken beginnt. Richtung St. Albaner Straße steigt die Topografie weiter an. Am Nordrand verläuft die Hochfeldstraße als gekiester Wirtschaftsweg, der bereits im Bereich des östlich angrenzenden Baugebiets als Erschließungsstraße ausgebaut wurde.

## **3. Konzeption der Planung**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)**

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hörgertshausen als landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens soll nach § 1 Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3 i.V.m. § 4 BauNVO im Planungsgebiet Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

#### **3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes**

Es erfolgt eine Hierarchisierung des öffentlichen Raumes in Erschließungsstraßen und Radwege.

Die öffentliche Anbindung des Wohngebiets erfolgt über die St. Albaner Straße. Städtebaulich wichtige Raumkanten werden durch Baulinien definiert.

#### **3.1.3 Vorzonen**

Die Vorzonen als Übergangszonen vom öffentlichen Bereich zum Privaten sind klar definiert und durch Festlegung von Baugrenzen definiert.

#### **3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume**

Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Weiteres wird durch die Festsetzungen geregelt.

## 3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung

### 3.2.1 Umfeld

Hörgertshausen ist geprägt durch landwirtschaftliche Wohn- und Nutzbauten sowie allgemeine kleinteiligere Wohnbebauung. Diese zeichnen sich durch ihre mittel bis steil geneigte Satteldächer aus. Dachaufbauten wie Gauben sind im näheren Umfeld seltener anzutreffen. Die geplante Bebauung greift diese Bauformen zur besseren Eingliederung auf. Die vorgesehene flächensparende Erschließung schafft eine günstige Anbindung an das bestehende Ortsgebiet und in die freie Landschaft.

### 3.2.2 Wandhöhe

Um die Maßstäblichkeit des Ortsbildes zu erhalten werden die zulässigen Wandhöhen des neuen Wohnbaugebiets begrenzt. Die Festlegung der Wandhöhen erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange.

### 3.2.3 Dachform und Dachneigung

Um ein ruhiges Gesamtbild des Baugebiets zu erreichen, die Firsthöhe zu begrenzen und eine solare Energiegewinnung auf den Dächern der Hauptbaukörper zu gewährleisten sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Pultdach auszubilden.

Die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bei Flachdächern extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann im Falle einer solaren Nutzung der Dachflächen abgesehen werden. Aneinandergebaute Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen profilgleich ausgeführt werden.

Die Wandhöhen sind begrenzt. Um eine Verschattung zu verhindern, aber dennoch einen konstruktiven Schutz von Dachrand und Fassade zu gewährleisten, werden nur begrenzte Dachüberstände zugelassen: Bei den Hauptbaukörpern, sind maximal an der Traufe 50 cm und am Ortgang 30 cm zulässig.

### 3.2.4 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Dachflächen sollen im Zuge der angestrebten energieeffizienten und nachhaltigen Baugestaltung vorwiegend Maßnahmen zur solaren Energiegewinnung dienen. Dies ist notwendig um den Verzicht auf fossile Energieträger zu ermöglichen.



### 3.2.5 Baukörpertiefe

Die Tiefe der Baukörper wird unter Berücksichtigung der Ausrichtung, Bauweise und Nutzung bestimmt. Die Einfamilienbaukörper sind mit den Maßen 10x14 Metern ausgewiesen, Doppelhaushälften sind mit jeweils 10x8 Metern ausgewiesen.

### 3.2.6 Nebenanlagen

Garagen werden mit Baufeldern von je 7x8 Metern definiert. Für weitere Nebenanlagen werden keine Baufelder definiert. Sie sind jedoch in einem erforderlichen Maß auf dem Baugrund zulässig.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

### 3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baufelder und die maximal bebaubare Fläche festgesetzt.

### 3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,4 festgesetzt. Insgesamt sind 16 Bauparzellen geplant, wovon Parzelle 7/8, 10/11 und 14/15 für die Bebauung von Doppelhaushälften angedacht sind. Der gemäß den festgesetzten Baugrenzen maximale Baugrundriss beträgt 10m\*14m für Einzelhäuser und 10m\*8m für Doppelhaushälften. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Parzellengröße der Einzelhäuser umfasst zwischen 530m<sup>2</sup> und 840m<sup>2</sup>. Die geplanten Doppelhaushälften erhalten zwischen 350m<sup>2</sup> bis 465m<sup>2</sup> Grundstücksflächen. Ihnen vorgelagert ist die grüne Abstandsfläche zur Straße.

### 3.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zu Nachbarn werden über die Baufelder festgelegt, die Abstandsflächen sind im überwiegenden Teil gemäß Art. 6 BayBO bemessen. Bei Errichtung der Gebäude innerhalb der Baufelder ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung gewährleistet. Für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gilt die BayBO.

### 3.3.4 Bauweise

Die maximal zulässige Wandhöhe ab Rohfußboden EG im Eingangsbereich beträgt 4,40m. Die Dachform für Wohngebäude ist einheitlich als symmetrisches Satteldach mit Neigungen zwischen 30° und 42° festgesetzt. Garagendächer sind in gleicher Form oder als Gründach mit Neigungen von 0°-5° auszubilden. Eine gelände- und nachbarschaftsverträgliche Situierung der Gebäude wird mittels Orientierung an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße in der Fassadenflucht Nord (angrenzende geplanten Straßenkante mit einem Spielraum bis zu 20cm) vorgesehen. Für die Parzellen 7-15 gilt die Orientierung an den Erschließungsstichen mit einer Differenz von maximal 50cm. Dabei darf ein möglicherweise sichtbares Untergeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein. Eine sichtbare Höhe des Kellergeschosses darf 1,20m unter OK.EG nicht überschreiten.

## 3.4 Erschließungskonzept

### 3.4.1 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Süden des Planungsgebiets verlaufende St. Albaner Straße. Von hier wird eine mit dem Staatlichen Bauamt Freising vorabgestimmte Einmündung in das neue Wohngebiet führen. Die notwendigen Sichtflächen werden nachgewiesen.

Der Fahrbahnquerschnitt des neuen Erschließungsweges im Osten beträgt 6,50 m.

Eine Zufahrt für Rettungskräfte ist durch die neue Einmündung und die erweiterte Hochfeldstraße gewährleistet.

Fuß- und Radverkehr

Im Planungsgebiet ist der bestehende Fuß/Fahrradweg im Süden für das neue Wohngebiet fortzuführen.

## 3.5 Grünkonzept

### 3.5.1 Grünordnung

An das Planungsgebiet grenzen im Süden die St. Albaner Straße, dann der Albaner Bach mit Ausgleichsflächen, im Westen und Norden intensives Ackerland sowie im Osten bestehende Bebauung. Die intensive Ackernutzung im Westen und Norden soll durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück am Rande des Planungsgebiets (Ortsrand) von der Bebauung getrennt werden.

Das Baugebiet erhält ein Grundgerüst an vertikalem Grün, An der Erweiterung der Hochfeldstraße im Norden wird die bestehende öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage durch lockere Gehölzpflanzungen ergänzt.

Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Minstdurchgrünung gewährleisten. Die im Westen und Norden geplante Ortsrandeingrünung wird als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft umgesetzt und leistet dadurch ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Grünordnung und zur Stärkung als Biotopverbundachse.

### 3.5.2 Öffentliche Grünflächen

Neben dem Straßenbegleitgrün ist eine öffentliche Fläche mit Zweckbestimmung Spielplatz/Parkanlage im Bestand vorhanden, welche mit Gehölzpflanzungen ergänzt wird.

### 3.5.3. Gestalterische Leitbilder

Für einzelne Bereiche sind Baumarten unterschiedlicher Ausprägung geplant (vorgeschlagen):

Erschließung:	Mehlbeere – <i>Sorbus intermedia</i> Silberlinde – <i>Tilia tomentosa</i>
Spielplatz/Parkanlage:	Vogelkirsche – <i>Prunus avium</i> Eberesche – <i>Sorbus aucuparia</i>
Heckenstrukturen:	biotopgerechte Gehölze

## 3.6. Konzept Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Rigolen versickert. Über Sekundärmaßnahmen wird die anfallende Wassermenge auf ein Minimum beschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Hochbauten wird über den verlängerten, bestehenden Regenwasserkanal des Baugebiets südlich der Schulstraße abgeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser der restlichen Flächen (überwiegend Grünflächen) werden wie im Bestand auf dem Grundstück versickert.

## 3.7 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als Gemeinbedarfsfläche, Versorgungsfläche sowie Grünfläche festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom öffentlichen Straßenverkehr sowie Gewerbelärm. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORWDIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORWDIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

**Tabelle:** Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORW <sub>DIN 18005</sub> )		Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )		Immissionsrichtwerte (IRW <sub>TA-Lärm</sub> )	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

\* In Klammern: gilt für Gewerbe

Für den Bebauungsplan „St. Albaner Straße III“ (Nr. 104) wird eine schalltechnische Untersuchung nachgereicht, anschließend zusammengefasst sowie im Anhang beigefügt.

### 3.7.1 Einwirkender Lärm

Dem Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung nachgereicht.

### 3.7.2 Verkehrszunahme

Durch die geplante Bebauung ist mit keiner relevanten Verkehrszunahme für die Nachbarschaft zu rechnen. Maßnahmen organisatorischer Art müssen nicht vorgesehen werden. Die im Baubestand zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen reichen für den Hol- und Bringverkehr aus.

### 3.7.3 Außenbauteile

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109

## 4. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

### 4.1 Flächen

#### 4.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Flurstücke 174/2, 184, 167, 196, 196/21 sowie 208 Gemarkung Hörkertshausen. Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 26.035 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Flächenverteilung

Von der Gesamtfläche entfallen ca. auf:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	335 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen inkl. Spielplatz	2039 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.700 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün/Bewuchs	1.391 m <sup>2</sup>
Bauland	9.452 m <sup>2</sup>
Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses	1.668 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit Pflegeverpflichtung des Vorhabenträgers (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche	7.449 m <sup>2</sup>

## 5. Umwelt

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens. Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Ackerflächen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Hörgertshausen sowie die Umnutzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Auf dem Gelände soll eine neue Wohnbebauung mit 16 Einheiten entstehen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hörgertshausen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege hinzu. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die Erschließung erfolgt über die St. Albaner Straße im Süden und der Hochfeldstraße im Norden.

Gesamtfläche	=	ca.26.035 m <sup>2</sup>
Nettobauland	=	ca. 9.217 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (GF)	=	ca. 2778 m <sup>2</sup>
GRZ	=	max 0,4

#### Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird im Osten durch bestehende Bebauung (B-Plan „St. Albaner Straße II“) sowie im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Der Albaner Bach verläuft im Süden des Gebiets, gerahmt durch bestehende Ausgleichsflächen der Gemeinde.

Das Planungsgebiet (BP) umfasst die Flächen bzw. die Teilflächen der Flurnummer 174/2, 184, 167, 196, 196/21 sowie 208 Gmk. Hörgertshausen; der Umgriff zur Ausgleichsplanung auf dem Grundstück umfasst die Flurnummer 174/2 Gmk. Hörgertshausen. Der Umgriff zur Ausgleichsplanung außerhalb des Planungsgebiets umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 266/3 Gmk. Airischwand.

#### Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest. (Baugrenzen)

Die Zufahrten und die Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

### 5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP / LP der Gemeinde Hörgertshausen berücksichtigt.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan Festsetzungen getroffen. Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Freising, wird mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet.

Im Vorfeld werden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan aktualisiert.

#### Regionale Grünzüge

dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches der Gliederung der Siedlungsräume der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Absatz 1 nicht entgegenstehen.

Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen Grünzug typischen Funktionen (Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in den Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) nicht entgegenstehen.

Die geplante Bebauung ist wie nachfolgend beschrieben mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) vereinbar.

#### Luftaustausch:

Die Gemeinde Hörgertshausen weist keinen typischen Ortskern auf, sondern erstreckt sich als gewachsenes Straßendorf entlang der Mainburger-, St. Albaner-, Kirchen- sowie Moosburger Straße. Aufgrund der dadurch aufgeächerten Anordnung ist im Dorfgebiet überall ein sehr guter Luftaustausch gewährleistet. Die geplante Bebauung schließt sich an den Ortsrand an. Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung wichtiger Luftaustauschbahnen ist somit ausgeschlossen.

#### Erholungsvorsorge:

Durch die geplante Bebauung am Ortsrand werden keine für die Erholungsvorsorge relevanten Gebiete beeinträchtigt. Der durch Gehölzplantungen ergänzte Spielplatz/Parkanlage und die umfassenden Festsetzungen zur Bepflanzung führen zu einer Aufwertung in diesem Bereich, auch in der näheren Umgebung.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

### 5.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

- b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.



wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

### 5.3 Umweltprüfung

#### 5.3.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Hörgertshausen (Lkr. Freising) / westlicher Ortsrand zwischen Wohnbebauung und Ackerland.
Naturraum:	Tertiäres Hügelland
Geologie/ Böden:	Braunerden, Parabraunerden, Bodenkomplexe Gleye. Vorkommen von Bodendenkmälern in unmittelbarer Nähe: Nein. Folgende Bodendenkmäler sind in der Nähe anzutreffen: D-1-7437-0003 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung D-1-7437-0159 Untertägige spätmittelalterliche (...) Befunde (...) in Sankt Alban
Wasserhaushalt:	Wasserversorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz. Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, Versickerung auf den einzelnen Grundstücken sowie in öffentlichen Grünflächen, Niederschlagswasser Gebäude über bestehendes Regenwasserkanalnetz. Das bestehende Regenrückhaltebecken im Süden des Umgriffs soll erweitert werden.
Reale Vegetation und Nutzung:	Extensiv bewirtschaftete Grünflächen, intensiv bew. Acker einzelne wertvolle Gehölzstrukturen vorhanden.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Es sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Die artenschutz-rechtliche Vorprüfung vom Juli 2023 ergab potentielle Habitat und Brutstrukturen im westlichen Gehölzbestand des Planungsgebietes. Potentielle

## Vorkommen von Wachtel und Zauneidechse.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anhang):	Im Projektgebiet sind vor allem Vogelarten im Bereich der Gehölzbestände sowie vor allem Wachtel und Zauneidechse betroffen. Fledermäuse sind im Planungsumfeld als Jagdgäste vorhanden. Durch Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge kann ein räumliches Defizit der ökologischen Funktion vermindert werden
Kleinklima:	Ortsrand, unversiegelte Flächen am Ort, Kaltluftentstehungsgebiet, Niederschlagsdurchschnitt ca. 800 mm / Jahr
Ökologische Funktion:	Mittlere/geringe biologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Spielfläche am Planungsrandgebiet
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung, Spielplatz am Planungsrandgebiet)
Raumempfindlichkeit:	ökologischer Defizitraum (Intensivacker, Stoffeintrag) extensive Bewirtschaftung, offene Feldflur im anstehenden versiegelten Umfeld, einzelne wertvolle Gehölzstrukturen vorhanden.

### 5.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

### 5.3.3 Schutzgut Mensch

Auf das Quartier wirken von Süden her die Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der Sankt Albaner Straße ein.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer des 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.

Eine Schalltechnische Untersuchung und ein Bodengutachten werden nachgereicht. 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.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/ Mensch und Boden/ Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter.

#### 5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraum, 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.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken.

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anhang 1)

Die Vorprüfung wurde durch Umweltgutachter Mag. Dr. rer. nat. Thomas Rettenmoser im Auftrag der Gemeinde Hörgertshausen 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.

### 5.3.5 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.

### 5.3.6 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

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 3). Unverschmutztes Niederschlagswasser der restlichen Flächen (überwiegend Grünflächen) werden wie im Bestand auf dem Grundstück versickert. (Siehe Anlage 3)

### 5.3.7 Schutzgut Luft und Klima

Der bisherige Luftaustausch wird nicht erheblich beeinträchtigt, da kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt wird (Realnutzung Acker/Grünland). Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Diese Durchgrünungsmaßnahmen tragen zu einer Ortsrandeingrünung bei und erhöhen bzw. ergänzen so die zusammenhängende Biomassenfläche.

### 5.3.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzstrukturen. Durch die Planungsmaßnahme wird diese Fläche verringert.

### 5.3.9 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.

### 5.3.10 Sonstige Sachgüter

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

## 5.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen

Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar. Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im BP grünordnerische Maßnahmen dargestellt und festgesetzt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen
- Pflanzung von kleineren Gehölzgruppen
- Pflanzung von Heckenstrukturen
- Gärtnerische, strukturreiche Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen, d.h. keine Kiesschüttungen im Vorgarten, Verwendung von heimischen Sträuchern; ebenso Stauden und Gräser

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 40% eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertigzustellen, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis 1 Jahr nach Satzung des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 5.5 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

### 5.5.1 Eingriff

Der Eingriff ist gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung, bzw. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021)“ beurteilt und in einem gesonderten Berechnungsblatt dargestellt (Siehe Anlage).

### 5.5.2 Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine isolationsfördernden Einfriedungen (nicht bodenbündig)
- extensive Dachbegrünung der Nebengebäude
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)
- Festsetzung von Pflanzungen mit standort- und biotopgerechten Laubgehölzen innerhalb des Uferstreifens.
- saP Vorprüfung:  
soweit möglich Erhalt von Vegetationsstrukturen  
Bei Rodungen keine Eingriffe während der Vogelbrutzeit

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Boden

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

### Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen
- Versickerung auf öffentlichen Flächen
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

### Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

- Baumpflanzungen
- Aufwertung der Straßen durch Baumreihen
- Aufwertung durch öffentliche Grünflächen
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)

### Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die innere Durchgrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen, sowie durch Eingrünung von öffentlichen Grünflächen mit Bäumen vollzogen. Kiesschüttungen über Vlies ohne jegliche Vegetation sind unzulässig.

## 5.5.3 Ausgleich / Ersatz

### Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Auftraggeber teils auf dem Flurstück Nr. 174/2 Gmk. Hörgertshausen und dem Flurstück Nr. 266/3 Gmk. Airischwand bereitgestellt. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen, ebenso die Meldung gemäß Art. 9 BayNatschG (Ökokataster).

Die beigefügten Planungsunterlagen zum Ausgleich erläutern die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

### -Streuobstwiese:

- Baumabstand 10m,
- Hochstämme, Stammumfang min. 12cm
- Herbstpflanzung
- Wildschutz
- Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege 3 Jahre
- Wiesenansaat, Herkunftsregion 16
- Mahd 2x pro Jahr ohne Mulchung
- Mahdkonzept faunafreundlich
- Keine Düngung



-Hecke:

- Arten gemäß Vorgabe UNB
- 3-reihig/ Abstand 1,5/1,5m
- Wildschutz
- Keine Düngung
- Alle 7 Jahre 1/3 Fläche auf Stock setzen

Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet. Die Zeitvorgaben (der unteren Naturschutzbehörde in Form von Auflagen zur Genehmigung) sind einzuhalten. Auf das Einhalten von Schutzzeiten von Flora und Fauna sei ebenso dringend hingewiesen.

### **5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.**

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird versiegelt, durch Baumpflanzungen sowie die gärtnerische Gestaltung können diese Auswirkungen jedoch kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung im Bereich des intensiven Ackers zu weiterer Bodenbelastung und möglicherweise zu Bodenerosion kommen. Im Bereich der extensiven Grünlandnutzung ist der Boden größtenteils geschützt. Die versiegelten Flächen würden bei entsprechender Nutzung / Pflege unverändert weiter bestehen.

Bei der Durchführung der Planung gehen teils „ökologisch verarmtes Agrarland“ und extensives Grünland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das entstandene Defizit durch Eingrünung und Grünflächen kompensiert werden.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### **5.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.**

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die St. Albaner Straße und die Hochfeldstraße.

Die Anordnung der Gebäude nimmt den vorhandenen Siedlungscharakter auf.

Es wird auf eine differenzierte sowie vielfältige, qualitätsvolle Bebauung geachtet, die den Anforderungen der Nutzer/ Betreiber entspricht.  
Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen zur Vernetzung der Grünstrukturen, als auch den Anforderungen der zukünftigen Nutzung.

## **5.8 Zusätzliche Angaben**

### **5.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Im Anhang befindet sich die gesondert erhobene spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingepflegt und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität enthalten. Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

### **5.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

- Überwachung der Anlage der Ausgleichsflächen
- ökologische Baubegleitung Hochbaumaßnahme
- Funktionskontrolle CEF-Maßnahmen (5 Jahre)

### 5.8.3 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von extensivem Grünland und Ackerflächen am Ortsrand der Gemeinde Hörgertshausen.

Auf dem Gelände sollen neue Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften mit insgesamt 16 Einheiten entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,6 ha.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über die St. Albaner Straße sowie die Hochfeldstraße.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Versiegelung
- Lärmemissionen/Lichtemissionen
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünflächen) als auch innerhalb der Privatgrundstücke erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- extensive Grünflächen
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Die Versiegelung von extensiv genutztem Grünland und Ackerflächen wird auf dem Flurstück 174/2 Gmk. Hörgertshausen sowie auf dem Flurstück 266/3 Gmk. Airischwand ausgeglichen.

Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert auch etwaige Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

## 6. Auswirkungen und Sicherung der Planung

### 6.1 Auswirkungen der Planung

#### 6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Der Neubau von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften werden dem wachsendem Bebauungsdruck gerecht.

### 6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird zusätzlich versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Die Lärmemissionen steigen unerheblich; bei der Durchführung der Planung geht Agrarland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das Defizit durch Eingrünung sowie der Anlage von öffentlichen und neuen innergemeindlichen Grünflächen ausgeglichen werden. Die Versiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindlichen Flächen kompensiert.

### 6.1.3 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

### 6.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

### 6.1.5 Zusammenfassung

Es werden neue Grünflächen geschaffen.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch den Ausgleich können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers sowie die vielfältige Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

## 6.2 Sicherung der Planung

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde gesichert.

## 7. Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**  
„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.
- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**  
„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.
- **Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft 2004:**  
„Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“. 5. Entwurf.
- **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003:**  
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.
- **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:**  
„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.
- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005:** „Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

## 8. Anlagen

- **01 Kompensation (Umfang + Bedarf + Plan)**  
27.02.2024  
Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB  
Oberer Graben 3a, 85354 Freising
  
- **02 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung**  
05.07.2023  
Umweltgutachter MAb. Dr. rer. Nat. Thomas Rettenmoser  
Obere Bahnhofstraße 2, 83457 Bayerisch Gmain
  
- **03 Vorabstimmung Entwässerungskonzept**  
29.01.2024  
S<sup>2</sup> Beratende Ingenieure Stelzenberger, Scholz & Partner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sarchingener Feld 1 93092 Barbing