

**Gemeinde Mauern**  
Landkreis Freising

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan Nr.110 „Hörgersdorf“  
mit integriertem Grünordnungsplan

### **Vorhabensträger**

**Gemeinde Mauern**  
Schloßplatz 2  
85419 Mauern

### **Planverfasser**

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

### **Grünordnung**

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

Entwurf vom 14.04.2026 (Erste Auslegung)  
geändert am  
Endfassung vom

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Naturräumliche Grundlagen	4
1.2.2	Planungsgebiet	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.3.1	Flächennutzungsplan	6
1.3.2	Bebauungspläne	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>7</b>
2.1	Anlass der Planung	7
2.2	Ziel der Planung	7
<b>3</b>	<b>Konzeption der Planung</b>	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption	8
3.1.1	Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)	8
3.1.2	Qualität des öffentlichen Raumes	8
3.1.3	Vorzonen	8
3.1.4	Baulinien, Baugrenzen, Bauräume	8
3.2	Gebäudetypologie – Gestaltung	8
3.2.1	Umfeld	8
3.2.2	Wandhöhe	8
3.2.3	Firsthöhe	8
3.2.4	Dachform und Dachneigung	9
3.2.5	Gauben und Zwerchgiebel	9
3.2.6	Anlagen zur solaren Energiegewinnung	9
3.2.7	Baukörpertiefe	9
3.2.9	Nebenanlagen	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	10
3.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	10
3.3.3	Abstandsflächen	10
3.4	Erschließungskonzept	10
3.4.1	Verkehrsflächen / fließender Verkehr	10
3.4.2	Parkierung / ruhender Verkehr	10
3.5	Grünkonzept	10
3.5.1	Grünordnung	11
3.5.2	Öffentliche Grünflächen	11
3.5.3	Gestalterische Leitbilder	11
3.6	Konzept Oberflächenentwässerung	12
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen</b>	<b>14</b>
4.1	Flächen	14
4.1.1	Geltungsbereich	14

<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>15</b>
5.1	Einleitung	15
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	15
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	15
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	18
5.3.5	Schutzgut Boden	19
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	21
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	22
5.5.2	Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen	22
5.5.3	Ausgleich / Ersatz	24
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.	24
5.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.	24
5.8	Zusätzliche Angaben	25
5.8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	25
5.8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.	25
5.8.3	Zusammenfassung	25
<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	27
6.1.3	Nachfolgelasten	27
6.1.4	Umsetzung	27
6.1.5	Zusammenfassung	27
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>
	Anlagen Begründung	
	01-07	

# 1 Rahmenbedingungen der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Der B-Plan umfasst die Flurnummern 712/2, 712/3, 712/4, 819/4, 819/3 mit der Gemarkung Schweinersdorf (Mauern).

Das Planungsgebiet wird südlich von der Ortsstraße, westlich und östlich von privaten Hofstellen, nördlich von privaten Grünflächen begrenzt.

## 1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

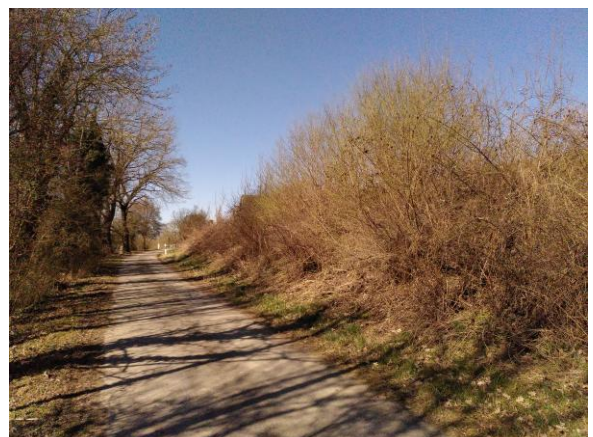
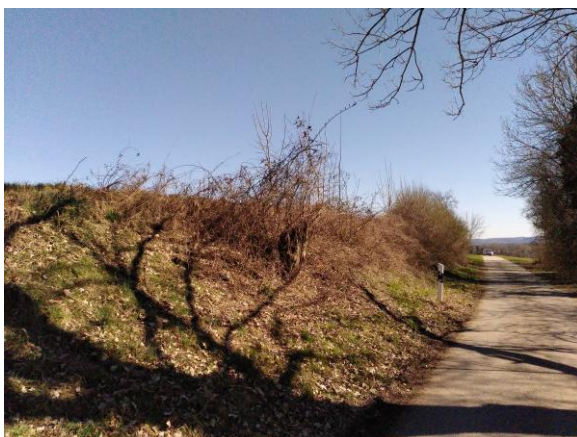
### 1.2.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Hörgersdorf innerhalb des tertiären Hügellandes. Die naturräumliche Gliederung Deutschlands verortet Hörgersdorf im Regionalgebiet 14 – München. Die Gemeinde Mauern, innerhalb derer sich Hörgersdorf befindet, liegt zwischen dem Mittelzentrum Moosburg an der Isar und dem Grundzentrum Nandlstadt. Hörgersdorf wird dem Allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Hörgersdorf ist dem Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten untergeordnet und befindet sich im Landschaftsraum 05 Donau-Isar-Hügelland.

Die Hauptwindrichtung ist West - Ost, der Niederschlag beträgt etwa 780 mm/Jahr.

### 1.2.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt auf einer innerörtlichen, aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünland) und wird durch die vorhandene Ortsstraße erschlossen. Östlich sowie westlich schließt Wohnbebauung an das Planungsgrundstück an. Im Süden schließt sich eine ca. 3.800m<sup>2</sup> große Gehölzstruktur an. Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab, bis es kurz vor der angrenzenden Ortstraße durch eine Böschung stärker abfällt. Von 471,50 ü. NN fällt das Gelände insgesamt ca. 5,50 Meter auf 466,00 ü. NN zur Ortstraße hin.



Bestandsböschung und Dorfstraße



Vorhandene Vegetation an der Böschung sowie Bestandsgrünland



Lage Geltungsbereich

Quelle: Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

Geändert durch Büro Freiraum, Darstellung nicht maßstäblich

### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mauern besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Umgriff des Bebauungsplans ist hierin als „Fläche für die Landnutzung“ definiert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit notwendig, da die überplante Fläche für die geplante Nutzung in eine Wohnbaufläche mit allgemeinem Wohngebiet umgewidmet werden soll.

#### 1.3.2 Bebauungspläne

Unmittelbar im Anschluss an das Planungsgebiet grenzen keine anderen Bebauungspläne oder rechtskräftige Planungen an.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche des Planungsumgriffs befindet sich im Eigentum der Grundstückseigentümer.  
Die Planung verfolgt die Schaffung von Wohnraum und die Lückenschließung des durch Felder unterbrochenen Ortsbildes.

### 2.2 Ziel der Planung

Die Entwicklung der innerörtlichen Fläche zu einem Wohnquartier soll der hohen Nachfrage an Wohnraum im Landkreis Freising und insbesondere der Gemeinde Mauern gerecht werden. Gleichzeitig soll gemäß Art. 1a Abs. 2 BauGB der allgemeinen Forderung und dem politischen Willen zur Nachverdichtung in Verbindung mit flächensparenden Bauen Rechnung getragen werden.  
Es soll eine innerörtliche Siedlung mit Einfamilienhäusern entstehen, welche die bereits gebaute Siedlungsstruktur in städtebaulicher Hinsicht sinnvoll aufgreift, und die Ortsteile verbindet, ergänzt und neuen Wohnraum schafft. 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 der Grad der Bodenversiegelung soll auf das nötigste beschränkt werden.

Das gesamte Quartier soll des Weiteren weitestgehend nachhaltig und ressourcenschonend errichtet und betrieben werden. Dazu ist insbesondere ein hoher Energiestandard sowie eine Versorgung mit regenerativer Energie unter Nutzung und Ausbau bestehender Infrastruktur anzustreben. Die Freiräume zwischen den Baukörpern sollen großzügig begrünt und durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung zu einem lebendigen Ort für Anwohner werden.

### 2.3 Vorplanungen und Aufstellungsbeschluss

Nach einer intensiven Vorplanungsphase, vielen Abstimmungsgesprächen mit Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretern und Sachgebietsvertretern des Landratsamtes Freising und den daraus resultierenden Anpassungen der Vorplanung wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Mauern in der Sitzung am 10.03.2026 nach Art. 30 BauGB der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnbebauung Hörgersdorf“ gemäß Art. 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zur Abstimmung vorgelegt und so beschlossen.

### 3 Konzeption der Planung

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

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

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

##### 3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes

Es erfolgt eine Hierarchisierung des öffentlichen Raumes in Erschließungsstraßen, Privatwege und Fußwege. Städtebaulich wichtige Raumkanten werden durch Baulinien definiert.

##### 3.1.3 Vorzonen

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

##### 3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Um eine Fassung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten, wird die Stellung des Hauptbaukörpers durch Baulinien festgesetzt.

#### 3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung

##### 3.2.1 Umfeld

Hörgersdorf 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. Das neue Baugebiet greift diese Bauformen zur besseren Eingliederung auf.

##### 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. Im Regelfall sind Wandhöhen von bis zu 6,40m möglich. Die Festlegung für das Maß der Baulichen Nutzung erfolgt unter Punkt B 2.1 und B 2.2 der textlichen Festsetzungen.

##### 3.2.3 Firsthöhe

Eine Begrenzung der Firsthöhe ist in den Schemaschnitten festgesetzt.

### 3.2.4 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 Satteldächer auszubilden.

Die einzelnen Firstrichtungen werden in der Planzeichnung festgesetzt. Die zulässige Dachneigung der Satteldächer wird für freistehende Einzelgebäude auf 30° (EFH) festgesetzt.

Die Dächer von Nebengebäuden (zB. Garagen) sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen. Sie sind daher als Flachdach auszubilden.

Bei Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Aneinandergebaute Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen profiligleich 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 40cm zulässig.

Bei geneigten Dächern der Hauptbaukörper sind ausschließlich ortsüblich Ziegelware in naturrot oder anthrazit zulässig.

Carports sind lichtdurchlässig einzudecken. Davon abgewichen werden darf nur, wenn eine solare Nutzung der Dachfläche erfolgen soll.

### 3.2.5 Gauben und Zwerchgiebel

Gauben sind ortsüblich nur nach Art. 6 Abs. 8 Satz 3 BayBO zulässig.

Zwerchgiebel sind nicht ortstypisch und werden daher aus städtebaulichen Überlegungen ausgeschlossen.

Um die Möglichkeit zur Nutzung der solaren Energien bereits im Städtebau zu berücksichtigen, werden andere Dachaufbauten als die genannten ebenfalls ausgeschlossen.

Die Dächer, als städtebaulich prägendes Element des Baugebiets, sollen eine möglichst einheitliche, ortstypische Gestaltung erfahren.

Dachflächenfenster sind zulässig, sollen aber im Sinne einer größtmöglichen solaren Ertragsfläche geplant werden.

### 3.2.6 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Die Dachflächen dürfen im Zuge der angestrebten energieeffizienten und nachhaltigen Baugestaltung vorwiegend Maßnahmen zur solaren Energiegewinnung dienen.

### 3.2.7 Baukörpertiefe

Die Tiefe der Baukörper wird durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.2.9 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Terrassen werden Flächen für Nebenanlagen definiert. Diese tragen zu einer geordneten Entwicklung der geplanten Siedlungsstruktur bei. Flächen für Nebenanlagen für Garagen und Carports werden unter Berücksichtigung der notwendigen Stauräume definiert. Terrassen werden unter dem Gesichtspunkt der Besonnung und dem Nachbarschaftsrecht (Abstände) festgesetzt.

### 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 und die Schemaschnitte und Ansichten festgesetzt.

#### 3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf eine Festsetzung wird verzichtet. Die Definition erfolgt über die Grundfläche, Wandhöhe und zulässige Dachneigung.

#### 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.

### 3.4 Erschließungskonzept

#### 3.4.1 Verkehrsflächen / fließender Verkehr

Die Erschließung der fünf Bauparzellen erfolgt über die bestehende, ca. 3,0 m breite Ortsstraße auf der Fl.Nr. 801 Gemarkung Schweinersdorf. Über diese Verkehrsfläche ist das Planungsgebiet für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr erreichbar.

Jede Bauparzelle wird über eine eigene Grundstückszufahrt unmittelbar von der bestehenden Straße aus erschlossen. Die im öffentlichen Bereich liegenden Zufahrten bieten im Begegnungsfall ausreichend Raum, um kurzzeitig auszuweichen.

Über die bestehende Ortsstraße ist das Planungsgebiet im Süden an die Kreisstraße FS28 angeschlossen

#### 3.4.2 Parkierung / ruhender Verkehr

Die Anzahl und Art der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der zum

Zeitpunkt der 1. Auslegung des Bebauungsplans gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Mauern.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit geeignetem Sickerpflaster, Schotterrasen, oder Rasengittersteinen)

### 3.5 Grünkonzept

#### 3.5.1 Grünordnung

An das Planungsgebiet grenzen im Osten und Süden Wohnbebauung, sowie im Süden und Westen bestehende Landwirtschaft. Im Süden befindet sich außerdem eine Gehölzgruppe mit ca. 3.800m<sup>2</sup> angrenzend an die Dorfstraße und landwirtschaftlicher Ackernutzung. Das Baugebiet erhält durch die vorgesehene Bebauung einen Vorgartenbereich sowie einen räumlich getrennten Gartenbereich. Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Mindestdurchgrünung gewährleisten. Die im Süden des überplanten Flurstücks auf der Böschung bestehenden Grünflächen und Gehölzstellungen werden über die Ausgleichsflächen unmittelbar im Norden des Grundstücks auf denselben Flurstücken, und im Süden der bestehenden Gehölzstellungen auf Flurstück 711 Gemarkung Schweinersdorf ausgeglichen.

#### 3.5.3. Gestalterische Leitbilder

Für einzelne Bereiche der eingeteilten Baugrundstücke sind Baumarten unterschiedlicher Ausprägung geplant (siehe auch Bebauungsplan Festsetzungen):

Freiflächen zu mind. 60 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum 2. / 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind unzulässig:

- Einfassungshecken aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- Trauerformen

Vorgeschlagene Baumarten 1./2./3. Ordnung (landschaftstypische und traditionelle Dorf- und Hofbäume):

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastatum	-	Gewöhnliche Ross-Kastanie

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	-	Grau-erle
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	-	Ess-Kastanie
<i>Crataegus laevitiga</i>		
‚Paul’s Scarlet‘	-	Zweiggriffiger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus</i> in Arten	-	Esche in Arten
<i>Juglans cinerea</i>	-	Weißnussbaum
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Malus</i> in Sorten	-	Obstsorten
<i>Platanus</i> in Arten	-	Platane
<i>Populus</i> in Arten	-	Pappel
<i>Populus alba</i> in Sorten	-	Silber-Pappel
<i>Populus canescens</i>	-	Grau-Pappel
<i>Populus nigra</i>	-	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-kirsche
<i>Pyrus communis</i> in Sorten	-	Birne in Sorten
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	-	Robinie
<i>Salix alba</i>	-	Silber-Weide
<i>Salix daphnoides</i> ‚Preacox‘	-	frühblühende Reifweide
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruch-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Tilia europaea</i>	-	Holländische Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	-	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	-	Flatter-Ulme
<i>Corylus colurna</i>	-	Baumhasel

### 3.6. Konzept Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser auf privaten Dächern und Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Wasser der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwege wird über Rigolen versickert. Über Sekundärmaßnahmen (Stellplätze mit Fugenpflaster) wird die anfallende Wassermenge auf ein Minimum beschränkt. Die genauere Projektierung erfolgt durch einen entsprechenden Fachplaner im Laufe der Baugenehmigung.

#### 3.7.3 Verkehrszunahme

Durch die geplante Wohnbebauung ist gemäß Verkehrskonzept mit geringer Verkehrszunahme für die Nachbarschaft zu rechnen. Maßnahmen

organisatorischer Art müssen nicht vorgesehen werden.

#### 3.7.4 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 in Teilbereichen der Flurnummern 712/2, 712/3, 712/4, 819/4, 819/3 mit der Gemarkung Schweinersdorf (Mauern) ca. 4.252m<sup>2</sup>.

## 5 Umwelt

### 5.1 Einleitung

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

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Grünflächen im Ortsteil Hörgersdorf der Gemeinde Mauern. Auf dem Gelände soll neuer Baugrund entstehen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauern ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, es befinden sich zu erhaltende Heckenstrukturen am Rande des Grundstücks. Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die Erschließung erfolgt über die im Süden verlaufende Ortsstraße.

#### 5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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 Mauern berücksichtigt.

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

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

Im Vorfeld wurden 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 gern. 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/Siedlungsgliederung:

Hörersdorf setzt sich aus den typisch vorkommenden Hofstellungen der Region entlang der Dorfstraße zusammen. Aufgrund der dadurch aufgefächerten Anordnung ist im Dorfgebiet überall ein sehr guter Luftaustausch gewährleistet. Die geplante Bebauung schließt eine vorhandene Ortslücke und verbindet somit die Hofstellungen. Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung wichtiger Luftaustauschbahnen ist ausgeschlossen.

Erholungsvorsorge:

Durch die geplante Bebauung innerhalb des Ortsteils werden keine für die Erholungsvorsorge relevanten Gebiete beeinträchtigt. Der Entfall der vereinzelter Heckenstrukturen wird ausgeglichen.

## 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:	Ortsteil Hörgersdorf, Gemeinde Mauern (Lkr. Freising)
Naturraum:	Alpenvorland, Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, Landschaftsraum Donau-Isar Hügelland
Geologie/ Böden:	Böden: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) Geologie: Tertiär/Miozän, Obere Süßwassermolasse, Kies (Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen), wechselnd sandig, selten verfestigt
Wasserhaushalt:	Antreffen von Grundwasser nach Erkundung im Bodengutachtenverfahren nicht erfolgt. Nach Anlage U2 Bodengutachten (Hydrologische Karte M 1:100.000) erst bei 432 m ü. NN vorkommend. Wasserversorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz. Versickerung auf den einzelnen Grundstücken sowie in öffentlichen Grünflächen, Niederschlagswasser Gebäude über bestehendes Regenwasserkanalnetz (Versickerungsplanung gemäß Bodengutachten in Anlage)
Reale Vegetation und Nutzung:	Intensivgrünland und vereinzelte Heckenstrukturen an der Böschung zur Dorfstraße. Potenziell natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen Hain-simsen-Buchenwald; örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Wald-ziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet im Bereich des Intensivgrünlands ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet. Es sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Die artenschutzrechtliche Untersuchung vom März / September 2025 ergab ebenfalls keine relevanten Ergebnisse (Anlage 2 saG)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang):	Im Projektgebiet könnten vor allem Heckenbrüter betroffen sein. Fledermäuse sind entlang der Hecken als Jagdgäste vorhanden. Durch Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge kann ein räumliches Defizit der ökologischen Funktion vermindert werden.
Kleinklima:	Zentrale, größere noch verbleibende und zudem unversiegelte Fläche im Ort, Niederschlagsdurchschnitt ca. 780 mm / Jahr
Ökologische Funktion:	Geringe ökologische Relevanz
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion, Südhang mit Blickrichtung Alpenvorland - Alpen
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung)
Raumempfindlichkeit:	ökologischer Defizitraum (Intensivgrünland, Stoffeintrag) offene Feldflur, wertvollere Heckenstrukturen an der Böschungslinie

### 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 Straßenverkehrsräuschemissionen der Landstraße ein. Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand, außer den begleitenden Heckenstrukturen nicht gegeben. Die Verkehrsbelastung der

bisher gering frequentierten Erschließungsstraße wird durch die Erschließung des Planungsgebietes geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung des Kfz-Verkehrs durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen.

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

Als gestalterische Maßnahme ist eine angemessene Bepflanzung der Baufelder vorgesehen (Baumpflanzungen festgesetzt pro m<sup>2</sup> sowie Begrünung von 60% der Fläche). Sport- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der nächstgelegenen Ortschaft Mauern. Diese Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet. Die Heckenstrukturen werden im Süden der Baufläche ausgeglichen.

#### 5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das überwiegend unversiegelte Gebiet bietet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna, dies gilt auch für den Bereich des Wertstoffhofs.

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

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen durch Eingrünung sowie durch die Ausgleichsflächen unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume.

##### Ausgleichsmaßnahmen

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

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

### 5.3.5 Schutzgut Boden

#### Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Nutzfläche und Versorgungsfläche bewirtschaftet/genutzt; unmittelbar angrenzend finden sich ortstypische Hofstellungen mit Mischbauten. Die geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 40%. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse leicht gestört. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Die Baumaßnahme und Umstrukturierung der Flächen wirken sich mit ca. 40% vollständiger Versiegelung relativ negativ aus.

#### Geotechnisches Gutachten (Anhang 4)

Das Geotechnische Gutachten wurde durch IMH GmbH aus Engersberg im Auftrag der Bauherren durchgeführt. (16.01.2025)

Bei der geotechnischen Bodenuntersuchung konnten keine kontaminierten Böden gefunden werden. Die Versickerung der angetroffenen Böden ist als ausreichend anzusehen. Die Empfehlungen des Gutachters sind umzusetzen.

### 5.3.6 Schutzgut Wasser

#### Gefährdung von Oberflächengewässer

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

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

#### Gefährdung von Grundwasservorkommen

Das Grundwasser steht bei einer Höhe von ca. 432 m ü.

NN an, folglich ist im Baugebiet Grundwasser in einer Tiefe von ca. 32m unter Gelände vorzufinden. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.

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

#### Wasserhaushalt

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

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

### 5.3.7 Schutzgut Luft und Klima

Der bisherige Luftaustausch wird nicht erheblich beeinträchtigt, da kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt wird (Realnutzung Intensivgrünland). Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Diese Durchgrünungsmaßnahmen vernetzen die innerörtlichen Grünflächen mit der freien Landschaft und erhöhen bzw. ergänzen so die zusammenhängende Biomassenfläche.

### 5.3.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

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

### 5.3.9 Kulturgüter

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

### 5.3.10 Sonstige Sachgüter

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

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

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
- Eingrünung der Baufelder mind. 60%
- 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 fertig-, 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)
- Gärtnerisch gestaltete private und öffentliche Grünflächen (keine Kiesschüttungen als Vegetationsersatz)
- Festlegung einer Ausgleichsfläche für Eidechsen südlich Feldgehölz
- Festsetzung von Pflanzungen mit standort- und biotopgerechten Laubgehölzen innerhalb der Baufelder
- Artenschutzrechtliche Begutachtung: soweit möglich Erhalt von Vegetationsstrukturen. Bei Rodungen keine Eingriffe während der Vogelbrutzeit

### Schutzgut Wasser

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

### Schutzgut Boden

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

### Schutzgut Klima und Luft

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

### Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

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

### Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

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

#### 5.5.5 Ausgleich / Ersatz

Als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind Bereiche für Eidechsen vorzusehen. Diese werden südlich der bestehenden Gehölzgruppe bereitgestellt.

##### Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch die Grundstückseigentümer selbst bereitgestellt. Die dingliche Sicherung ist vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen, ebenso die Meldung gemäß Art. 9 BayNatschG (Ökokataster).

Die beigefügten Planungsunterlagen zum Ausgleich erläutern die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

##### -Streuobstwiese:

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

##### -Eidechsenfeld (Strauchzonen, Wiese und Kiesschüttungen):

- Ausführung gemäß Ausführungsbeschreibung Anlage

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.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Im Anhang befindet sich die gesondert erhobene saG (spezielle artenschutzrechtliche Begutachtung). Die Ergebnisse der saG 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.

- 5.7 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 Schulstraße.

Die Anordnung der Gebäude nimmt den vorhandenen städtebaulichen Charakter 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

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Im Anhang befindet sich die gesondert erhobene saG (spezielle artenschutzrechtliche Begutachtung). Die Ergebnisse der saG 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 Ausführung Ausgleich Eidechsenhabitat (5 Jahre)

- 5.8.3 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Intensivgrünland am Ortsrand des Ortsteils Hörgersdorf der Gemeinde Mauern.

Auf dem Gelände sollen 5 neue Baufelder entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,425 ha.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Dorfstraße.

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 innerhalb der Privatgrundstücke erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Die Versiegelung intensiv genutztem Grünland wird auf den Flurstücken 712/2, 712/3, 712/4, 819/4, 819/3 Gemarkung Schweinersdorf 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 - in Hörgersdorf selbst oder im Kernstandort Mauern. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll einer hohen Nachfrage an Wohnraum entgegengewirkt werden.

#### 6.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird zum Teil 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 bereits bestehende Defizit durch Eingrünung ausgeglichen werden. Auch die Privatgrünflächen gilt es gärtnerisch zu gestalten; reine Kiesgärten sind nicht zulässig. Die Versiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf privaten dinglich zu sichernden Flächen kompensiert.

#### 6.1.3 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes und der zu erwartende schrittweise Errichtung der geplanten Wohngebäude mit einem geschätzten organischen Wachstum von ca. 10 – 30 Einwohner in den nächsten 4-6 Jahren ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann die Erschließungsstraße problemlos aufnehmen.

#### 6.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Um eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gewährleisten (Umlegung), soll für das gesamte Planungsgebiet gleichzeitig Baurecht geschaffen werden. Es sind deshalb vorerst keine Bauabschnitte vorgesehen.

#### 6.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Siedlungsgebiet wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Verwaltungsgemeinschaft Mauern, entsprochen. 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 Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der

vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

## 6.2 Sicherung der Planung

Durch Städtebauliche Verträge wurde zwischen der Gemeinde Mauern und den Grundstückseigentümern ein Umlegungsverfahren vereinbart. Die Umlegung erfolgt durch einen von der Stadt/Eigentümer beauftragten Erschließungsträger oder die Stadt selbst.

Für die Gemeinde Mauern entstehen keine Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes.

Die anfallenden Kosten werden über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt, ebenso die Sicherung der notwendigen Ausgleichsflächen. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit 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**

- Anlage 01 Begutachtung saG Hörersdorf
- Anlage 02 Ausgleich Bedarf und Umfang
- Anlage 03 Artenschutzrechtliche Begutachtung
- Anlage 04 Ausführung Zauneidechsenhabitat
- Anlage 05 Ausführungsplan Eidechsenhabitat
- Anlage 06 Bodengutachten
- Anlage 07 Immissionsgutachten