

BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

EICHENSTRASSE [NR. 104]

GEMEINDE HÖRGERTSHAUSEN
LANDKREIS FREISING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Mauern
Gemeinde Hörgertshausen
Schloßplatz 2
85419 Mauern



Höbmaier, 1. Bürgermeister

PLANUNG:

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

Stand: 10.11.2021



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL A] STÄDTEBAU

1	VERANLASSUNG.....	5
2	INSTRUKTIONSGRÜNDET.....	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
3.1	Baurechtliche Situation.....	6
3.2	Planungsvorgaben.....	6
	3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
	3.2.2 Regionalplan.....	6
	3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan.....	7
	3.2.4 Biotopkartierung.....	7
	3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	7
	3.2.6 Schutzgebiete.....	7
	3.2.7 Artenschutzkartierung.....	8
	3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben.....	8
3.3	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse.....	8
3.4	Wasserhaushalt.....	8
	3.4.1 Grundwasser.....	8
	3.4.2 Oberflächengewässer.....	9
	3.4.3 Hochwasser.....	9
3.5	Altlasten.....	9
3.6	Denkmalschutz.....	9
	3.6.1 Baudenkmäler.....	9
	3.6.2 Bodendenkmäler.....	10
4	KLIMASCHUTZ.....	10
5	VERFAHRENSHINWEISE.....	11
6	HINWEISE ZUR PLANUNG.....	11
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	11
7.1	Verkehr.....	11
	7.1.1 Straßenverkehr.....	11
	7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
	7.1.3 Geh- und Radwege.....	12
7.2	Abfallentsorgung.....	12
7.3	Wasserwirtschaft.....	12
	7.3.1 Wasserversorgung.....	12
	7.3.2 Abwasserbeseitigung.....	12
	7.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
7.4	Energieversorgung.....	13
	7.4.1 Elektrische Versorgung.....	13
	7.4.2 Gasversorgung.....	13
7.5	Telekommunikation.....	13
8	BRANDSCHUTZ.....	14
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
9.1	Verkehrslärm.....	15
9.2	Gewerbelärm.....	15
9.3	Sport- und Freizeitlärm.....	15
9.4	Sonstige Immissionen.....	15
10	FLÄCHENBILANZ.....	15
11	ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN.....	15

TEIL B) GRÜNORDNUNG

12	ANLASS.....	16
13	NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG.....	16
13.1	Naturräumliche Gliederung.....	16
13.2	Potentiell natürliche Vegetation.....	16
13.3	Vorhandene Vegetation.....	16
13.4	Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume.....	16
13.5	Boden.....	16
13.6	Wasser.....	17
13.7	Klima und Luft.....	17
14	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER.....	17
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG [BILANZIERUNG].....	18
15.1	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	18
15.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	18
15.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	19
15.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors.....	19
15.1.4	Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen.....	19
15.2	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	19
15.3	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	20
16	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG.....	20
16.1	Hinweise.....	20
16.2	Artenlisten.....	21
17	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	22

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Hörgerthausen hat beschlossen, für einen Bereich des Hauptortes Hörgerthausen eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Hörgerthausen am 11.05.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befürwortet.

Ziel und Zweck der Satzung ist es, die Gesamtfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 303 der Gemarkung Hörgerthausen, die sich aktuell im Außenbereich befindet und im Zusammenhang zum bebauten Ortsteil steht sowie durch dessen bauliche Nutzung geprägt ist, einzubeziehen.

Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der miteinbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 883m².



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich [verändert]

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße (Nr. 104)* befindet sich folgendes Grundstück der Gemarkung Hörkertshausen:

Flurnummer 303

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Fl.- Nr. 303/3, 303/4 [Wohnbebauung];
- Osten: Fl.- Nr. 325/6 [Eichenstraße];
- Süden: Fl.- Nr. 304 [landwirtschaftliche Nutzfläche];
- Westen: Fl.- Nr. 302 [landwirtschaftliche Nutzfläche].

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfungspflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern [LEP] in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Gemeinde Hörkertshausen nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Hörkertshausen keine zentralörtliche Funktion inne.

3.2.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Hörkertshausen der Region 14 München zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Für den Betrachtungsraum selbst werden im Regionalplan keine Aussagen bezüglich Natur und Landschaft getroffen. Ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist ebenso wenig verzeichnet wie Trenngrün, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen, Schutzgebietsvorschläge, von Erstaufforstungen freizuhaltende Gebiete, Biotopverbundachsen oder fachrechtlich gesicherte Flächen wie Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturparkschutzzonen.

Es liegen weder Vorranggebiete noch Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete für die Bodenschatzgewinnung vor. Nächstgelegenes Vorranggebiet für Bentonit „Nr. 5005-Hörkertshausen/Mauern“ liegt ca. 240m nordöstlich des Geltungsbereiches.

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan

Die Gemeinde Hörgerthausen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.

Der vorgesehene Teilbereich des Hauptortes Hörgerthausen wird demnach im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Zuge einer Einbeziehungssatzung behandelt.



FNP/LP Hörgerthausen – Bereich Hauptort Hörgerthausen [verändert]

3.2.4 Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich erfassten Biotope. Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotopbestände im Umfeld mit der Nummer und der Bezeichnung 7437-0117-001, 7437-0117-002 sowie 7437-0117-003 „Feldgehölze und Hecke am östlichen Ortsrand von Hörgerthausen“ liegen jeweils ca. 40m nordwestlich, ca. 45m südwestlich und ca. 150m westlich.

3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die ABSP-Flächen B117.01, B117.02 und B117.03 befinden sich jeweils ca. 40m nordwestlich, ca. 45m südwestlich und ca. 150m westlich des Planungsbereiches und sind als lokal bedeutsame Lebensräume bezeichnet und bewertet.

Weiterhin liegt das ABSP-Schwerpunktgebiet 178L *Mauerner Bach und Einzugsgebiet* ca. 380m westlich des Geltungsbereiches.

3.2.6 Schutzgebiete

Der Planungsbereich wird nicht von Schutzgebieten tangiert.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung NSG-00170.01 *Vogelfreistätte Mittlere Isarstauseen* liegt ca. 9,5km südöstlich des Planungsbereiches.

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 8km nordwestlich des Fauna-Flora-Habitat Gebietes mit der Nummer und Kennzeichnung 7537-301 *Isarauen von Unterföhring bis Landshut*.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer und Kennzeichnung LSG-00546.01 [FS-01] *Ampertal im Landkreis Freising* befindet sich in ca. 7,5km süd-östlich des Hauptorts Hörgerthausen.

3.2.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

Die nächstgelegene Fundpunkte der Artenschutzkartierung befinden sich jeweils ca. 250m, ca. 220m und ca. 210 m nordwestlich des Planungsgebietes:

FUNDORT ID	OBJEKT	BESCHREIBUNG
74370487	Fundpunkt	Braunes Langohr Großes Mausohr
74370488	Fundpunkt	Braunes Langohr Fledermäuse [unbestimmt]
74370524	Fundpunkt	Ampfer-Grünwidderchen

3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Gelände/ Topographie

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten ab. So liegt das Gelände im Südosten bei ca. 379m ü. NN und im Nordwesten bei ca. 371m ü. NN.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte [M. 1: 25.000] liegt im Planungsgebiet *fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse)* vor. Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

3.4 Wasserhaushalt

3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

In der hydrogeologischen Karte [M 1:100.000] ist *Nördliche Vollschotter-Abfolge* im Bereich der Einbeziehungssatzung angegeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße (Nr. 104)* nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung [NWFreiV] maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ [TRENGW] zu beachten.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet mit Gebietskennzahl 2210743700361 befindet sich ca. 560m nordwestlich des Planungsbereiches.

3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der Hörgerthausener Bach dar, der ca. 340m südwestlich des Planungsbereiches verläuft.

3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} oder eines wassersensiblen Bereichs.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße* [Nr. 104] sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen jedoch bisher keine Hinweise vor, die zu einer Eintragung im Altlastenkataster führen müssten. Die Gemeinde Hörgerthausen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehalten, auch eigene Recherchen [z.B. Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen usw.] durchzuführen um eine mögliche Altlastenproblematik abzuklären.

Da das Grundstück künftig einer höherwertigen Nutzung [Wohnbebauung] zugeführt werden soll, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, besonders für Kinderspielplatz und Wohngebiet, des Wirkungspfad Boden - Mensch des Bundes-Bodenschutzgesetzes [BBodSchG] und der Bundes-Bodenschutzverordnung [BBodSchV] einzuhalten. Sollten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising zu benachrichtigen [Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz]. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Sanierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße* [Nr. 104] selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Im näheren Umgriff befinden sich zwar die Denkmäler *Friedhofs- und Lourdeskapelle* [D-1-78-132-8] sowie *Katholische Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere* [D-1-78-132-1], störende Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Lage nicht ableitbar.

3.6.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sind laut Aussagen Online-Angebotes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch befinden sich in der Umgebung folgende registrierte Bodendenkmäler:

DENKMALENUMMER	GEMÄRKUNG	BESCHREIBUNG
D-1-7437-0132	Hörgertshausen	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä. in Hörgertshausen und ihrer Vorgängerbauten.
D-1-7437-0213	Hörgertshausen	Abgegangenes Hofmarkschloss der frühen Neuzeit ["Schloss Hörgertshausen"].

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen [z. B. von Heizöl auf Erdgas].

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Auf den Flachdächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung *Eichenstraße* (Nr. 104) erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat Hörgertshausen hat am 11.05.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 14.04.2021, gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 23.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.12.2021.

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste, geringfügige Entwicklung des Hauptortes Hörgertshausen, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Eichenstraße, die an die Kreisstraße FS 25 [Kirchenstraße] anbindet sowie über die Moosburger Straße, die an die vorhandene Staatsstraße St 2085 anbindet und als gesichert zu betrachten ist. Ein Ausbau weiterer öffentlicher Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Hauptort Hörgertshausen mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

7.1.1 Straßenverkehr

Der Hauptort Hörgertshausen ist über die Kreisstraße FS 25 und über die Staatsstraße St 2085, die die Verbindung nach Moosburg a.d. Isar darstellt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gegeben.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Johannesbrunner Straße aus über eine private Zufahrt.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Hörgertshausen ist durch den MVV [Münchner Verkehrs- und Tarifverbund] an das vorhandene Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen *Hörgertshausen, Rathaus* sowie *Hörgertshausen, Moosburger Str.* werden durch die Linien 683 bedient. Weiterhin führt die Linie 623 des Mühlhofer Busunternehmens durch Hörgertshausen.

7.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Geh- und Radwege vorhanden. Der Fernradwanderweg *Hallertauer Hopfentour* mit Nummer 1140 verläuft ca. 220 m nordwestlich des Planungsbereiches auf der Kirchenstraße.

7.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Wasserversorgungsanlagen des Wasserzweckverbandes Hörgertshausen und ist als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Geltungsbereich kann jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Hier ist ausschließlich ein Hausanschluss zu erstellen. Weitere Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die zukünftige Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

7.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung der Neuausweisung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Das Niederschlagswasser ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Zudem wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Hinweis

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7.4 Energieversorgung

7.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Altdorf
Eugenbacher Str. 1
84032 Altdorf

und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz, (Tel.-Nr. 0871/96639-3381, E-Mail: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de) einzuholen.

Hinweis

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.

7.4.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

7.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH
Siemensstraße 20
84030 Landshut

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen hat im gesamten Planungsbereich unterirdisch zu erfolgen.

Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

Hinweise

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das *Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

8 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes [BayFwG] sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. [DVGW] - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr;
- Sicherstellung der Rettungswege;
- Einhaltung von Hilfsfristen;
- Ausreichende Löschwasserversorgung;
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen;
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten;
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise

Auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz- wird hingewiesen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisung nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei den Erschließungsstraßen lediglich um Ortsstraßen im ländlichen Raum handelt, die keine überregionalen bzw. stark frequentierten Fernverkehrsverbindungen darstellen.

9.2 Gewerbelärm

Störende oder immissionsträchtige Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im Planungsgebiet selbst sowie in dessen unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

9.3 Sport- und Freizeitlärm

Im weiteren Umfeld der Neuausweisung gibt es keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der in angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur [jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß] sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Erweiterungsbereichs stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Bau- und Erschließungsflächen	883
Gesamteingriffsfläche	883

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt 883m².

11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Geltungsbereichs selbst, der intensiv landwirtschaftlich genutzt ist sowie der unmittelbar an Wohnnutzung angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbolstlatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern [z.B. Feldlerche] während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

TEIL B| GRÜNORDNUNG

12 ANLASS

Der Gemeinde Hörgertshausen hat beschlossen, für den Hauptort Hörgertshausen eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.

In Zuge der geplanten Erweiterung ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte Vereinfachte Vorgehensweise greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

13 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

13.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schollerplatten [D 65] und darin in der Untereinheit Donau-Isar-Hügelland [062-A].

13.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Einbeziehungssatzung ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

13.3 Vorhandene Vegetation

Der Geltungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen im Planungsgebiet nicht vor.

13.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

13.5 Boden

Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit des *Donau-Isar-Hügellandes*. Laut der Geologischen Karte [M 1:500.000] ist im Bereich der Einbeziehungssatzung *Eichenstraße [Nr. 104]* die geologische Einheit als *Oberes Süßwassermolasse, älterer Teil* bezeichnet.

Boden

Die Bodenkarte [M 1:200.000] beschreibt den Boden im Planungsgebiet *als überwiegend Braunerden aus vorwiegend kiesigem und verbreitet sandigem Molassematerial*. Der Geltungsbereich verfügt über einen Bodenzahl vom 46. Detailliertere Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

13.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{0,100m} oder eines wassersensiblen Bereichs.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

13.7 Klima und Luft

Das Klima ist kontinental geprägt. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 – 750 mm, mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7° - 8° C.

Der Planungsbereich sowie die unmittelbar angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für die näheren Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

14 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Neuausweisung der Baufläche erfolgt auf eher arten- und strukturarmen Nutzflächen [intensives Grünland]. Biotope, gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm, noch in der Artenschutzkartierung oder sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende Aussagen zum Planungsausschnitt getroffen.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist somit in die Kategorie I [oberer Wert] einzustufen.

Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren im Planungsbereich anthropogen überprägte Böden. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den speziellen Standort nicht vor. Von einer kulturhistorischen Bedeutung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht auszugehen, ebenso wenig von einer Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II [unierer Wert] einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit liegt auch keine Auenfunktion vor. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor, es kann aber auf Grund der topografischen Verhältnisse davon ausgegangen werden, dass Grundwasserzuflüsse, Hangschichtquellen und oberflächennahe wasserführende Bodenschichten nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie II [oberer Wert] einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I [oberer Wert] einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Nennenswerte sonstige Naturlandschaften mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.

Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist in die Kategorie I [oberer Wert] einzustufen.

Zusammenfassung:

Insgesamt kann somit aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushalts für das Planungsgebiet gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I [oberer Wert] erfolgen.

15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG [BILANZIERUNG]

15.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand [Kategorie I bis III] mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche räumlich überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen [2003] bilden.

15.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE [M ²]
Bau- und Erschließungsflächen	883
Gesamteingriffsfläche	883

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **883m²**.

15.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B [Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere] ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

B I: 833m² werden der Kategorie I [Gebiete niedriger Bedeutung] zugeordnet.

15.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für die Neuausweisung wird der Faktor mit 0,35 [Spanne 0,20 bis 0,50] für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Verminderungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß,
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau,
- Hinweis auf versickerungsfreundliche Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens,
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- keine Beeinträchtigung von Flächen für die naturgebundene Erholung.

15.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE [M ²]	KOMPENSATIONSFAKTOR	ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE [M ²]
B I	833	x 0,35	309
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche			309

Die Grundlage des zu erbringenden Ausgleichs beträgt insgesamt **309m²**.

15.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden außerhalb des Satzungsgebietes auf der privaten Grundstücksfläche Fl.-Nr. 303, Gemarkung Hörgertshausen, bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensiv genutztes Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Entwicklungsziel

- Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungszeit

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für die Gesamtmaßnahme nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensivgrünland

Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil [Kräuteranteil 50%] auf vorbereitetem Saatbett [z. B. grubbern]. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion [z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenwiesen].

Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt im Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

2) Pflanzung von Streuobst

Die Anlage der Obstwiese erfolgt aus 3 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen. eine Baumstübung und ein Verbisschutz sind anzubringen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

15.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.:
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, Frau Schemmer [Tel. 08161/600 - 419; E-Mail: gabriele.schemmer@kreis-FS.de] zu erfolgen. Für die Meldung wird der A/E-Flächen Meldebogen [auf der Internetseite des LfU: <http://www.lfu.bayern.de/natur/pekoflaeachenkataster/index.htm>] mit Luftbild [möglichst in digitaler Form] benötigt.

Sicherung der Kompensationsflächen

Eine Zuordnung der, nach § 1a BauGB erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Ausgleichsflächen sind dabei durch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, rechtlich abzusichern.

16 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

16.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten [max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe] zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll zugeseigt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

16.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten

Die Begrünung im Planungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1

Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2

Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Obstgehölze

Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12

Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

Geschnittene Hecken und Sträucher

Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

Bäume 1. Wuchsordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

Obstbäume

Äpfel: Bohnapfel
 Engelsberger
 Große Kasseler Renette
 Hauxapfel
 Jakob Fischer
 Kaiser Wilhelm

Birnen: Bayerische Weinbirne
 Doppelte Philipps
 Neue Poiteau

Zwetschgen: Hauszwetschge

Walnüsse: Nr. 26
 Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen [wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform] abzusehen.

17 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN [2003]: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [RGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] geändert worden ist

BAYFRISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I], die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 [GVBl. S. 286] geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3908] geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [RGBl. I S. 3901] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtsammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, , das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZFNARTEN [Bundesartenschutzverordnung –BArtSchV] vom 16.02.2005 [BGBl. I S. 258, 896], die zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 [BGBl. I S. 95] geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 12.07.1999 [BGBl. I S. 1554], die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 [BGBl. I S. 1328] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtsammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERN ATLAS [GEOPORTAL BAYERN]: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

FIN-WEB [BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ]:

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN MÜNCHEN:

<https://www.region-muenchen.com/>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN [RISBY]: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

