

# **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 103 Hörgertshausen Nord-West II 2. Änderung**

**Gemeinde Hörgertshausen, Landkreis Freising**

**Begründung**

**Verfasserin:**

Dipl. Ing. Angelika Ruhland  
Landschaftsarchitektin  
Mittlerer Graben 9  
85354 Freising  
Tel. 08161/789413  
[www.ruh-land-schaft.de](http://www.ruh-land-schaft.de)

**Datum:**

**14.07.2021**

## 1 Anlass und Planungsziel

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplans Hörgertshausen Nord-West II in städtebaulich verträglichem Umfang zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst daher zum Teil Flächen im Außenbereich, zum Teil Flächen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Hörgertshausen Nord-West II (rechtskräftig seit 4.9.1990) befinden. Eine Ortsrandeingrünung fehlt in diesem Bebauungsplan, das Baugebiet endet im Westen mit einem Fußweg.

Mit den erforderlichen Ausgleichsflächen kann in diesem Zug auch eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Weiteres Planungsziel ist die Anbindung der Niederfeldstraße an die Staatsstraße, was durch den Ausbau des bestehenden Fußweges mit geringem Eingriff möglich ist und für das Wohngebiet eine Entlastung bezüglich des Anwohnerverkehrs bedeutet.

Für die Änderung des Bebauungsplans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Änderung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hörgertshausen ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Mittelspannungsfreileitung kreuzt das Flurstück, der Geltungsbereich wird jedoch nur am Rand durch den Schutzstreifen berührt. Das Grundstück liegt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Hörgertshausen“. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde kann durch Berichtigung angepasst werden.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hörgertshausen

## 2.2 Fachliche Programme und Pläne

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes. Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freising sind für den betreffenden Bereich keine wertvollen Lebensräume verzeichnet. Das nördlich der Straße gelegene Bachtal gehört zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Mauerner Bach und Einzugsgebiet“.

## 2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2.156 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind jeweils Teilflächen der Flurnummern 116, 114/7 und 474 Gemarkung Hörgertshausen. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt sich um einen leicht nach Norden geneigten Hang, der ein Gefälle von etwa 9 % aufweist. Im Norden befindet sich die Mainburger Straße (St 2085), im Osten das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans, von dem eine Fläche von 415 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung enthalten ist.

## 2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Naturschutzgebiete wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Das Flurstück liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Hörgertshausen“, das durch das Landratsamt Freising durch Verordnung am 20.07.2005 festgesetzt wurde.

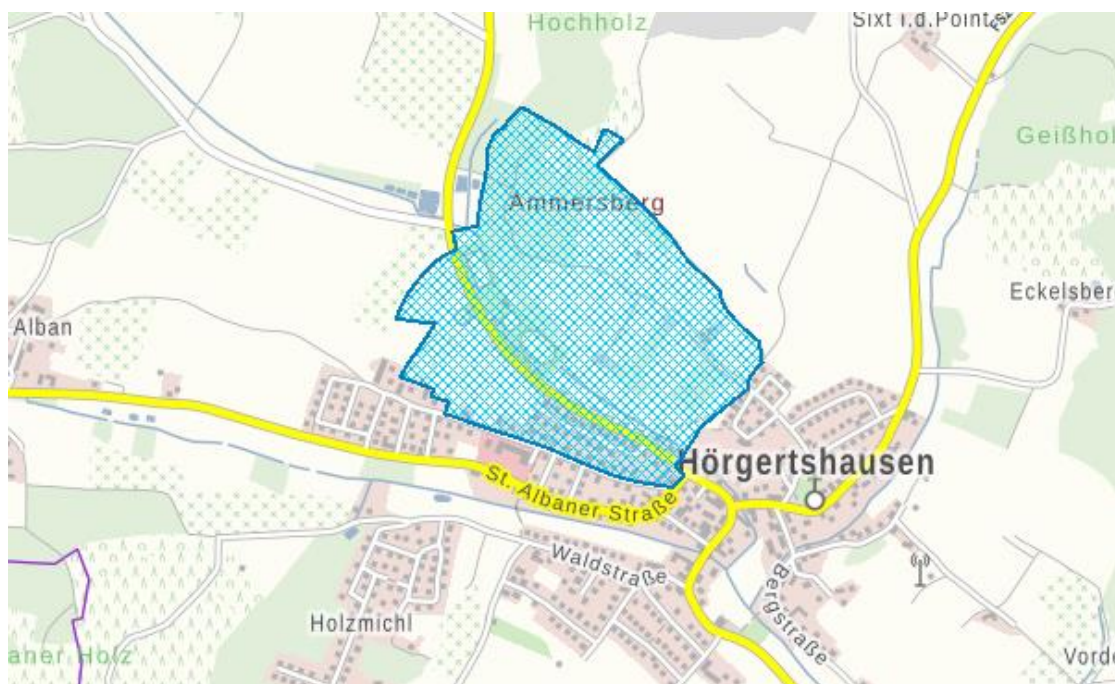


Abb. 2: Trinkwasserschutzgebiet Hörgertshausen (Quelle: Bayernatlas der Bay. Vermessungsverwaltung)

Für die Ausweisung des Baugebiets wurde vom Landratsamt Freising eine Befreiung von § 3 (1) Nr. 5.2 der Verordnung erteilt.

## 2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmal Viewer des Landesamts für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder

Baudenkmale bekannt. Generell gilt jedoch die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG bei Zutreten von Denkmalfunden.

### **3 Bestandsbeschreibung**

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im tertiären Hügelland. Der nach Norden geneigte Hang besitzt gemäß der Auswertung des Digitalen Geländemodells im 1 m Raster ein Gefälle von etwa 9 %. Die angrenzende Staatsstraße stellt die Grenze zum Talraum des Haselreuther Graben dar. Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach. Ein grüner Ortsrand ist nicht vorhanden. Eine Mittelspannungsfreileitung tangiert den Planungsbereich im Westen.

#### Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Genaue Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor, es dürfte jedoch - wie überall im Tertiärhügelland an vergleichbaren Standorten - weit unter der Geländeoberfläche liegen. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Hörgertshausen.

#### Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern liegt im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor, im Bereich der Staatsstraße sind die Böden versiegelt.

#### Klima/Luft

Der Änderungsbereich stellt als bisher überwiegend unversiegelte Fläche ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das jedoch nicht von Bedeutung für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit Frischluft ist. Die entstehende Kaltluft fließt hangabwärts dem Talraum zu.

#### Arten und Lebensräume

Ein Teil des Änderungsbereichs ist als Straßenfläche versiegelt, der überwiegende Teil wird als artenarmes Intensivgrünland genutzt. Es kommen vor allem Futtergräser vor, daneben nährstoffliebende Pflanzen wie Löwenzahn. Gehölze oder Kleinstrukturen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen könnten, sind nicht vorhanden.

### **4 Planungskonzept für Bebauung und Grünordnung**

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung soll auf einer Teilfläche der Flurnummer 116 die Bebauung mit einem Wohnhaus und Garage ermöglichen.

Südlich angrenzend befinden sich zwei Wohngebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hörgertshausen Nord-West aus dem Jahr 1969 liegen. Die südlich gelegenen Bestandsgebäude in der Nachbarschaft reichen bereits weiter nach Westen, so dass das neu geschaffene Baurecht keine störende Ausuferung des Ortsrandes bewirkt. Eine Bebauung des Grundstücks fügt sich gut in das Ortsbild ein. Die Anpassung der Grenze des Geltungsbereichs bedingt damit keine erhebliche städtebauliche Veränderung. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung anpassen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung orientieren sich

daher weitgehend am bestehenden Bebauungsplan. Die Baugrenze erlaubt eine Orientierung der Firstlinie in beide Richtungen, was in beiden Fällen mit der umgebenden Bebauung harmoniert.

Die Erschließung kann problemlos über die Niederfeldstraße erfolgen. Da diese im Westen an einem Rad- und Fußweg endet und die Anlieger dadurch innerhalb des Wohngebiets mehr Verkehr erzeugen als nötig, soll der im Eigentum der Gemeinde befindliche Fußweg auf 5 m verbreitert und so ein zweiter öffentlicher Anschluss an die Staatsstraße geschaffen werden.

Die Dimensionierung dieses Einmündungsbereiches erfolgt für PkW und Lieferwägen, da für größere Fahrzeuge die nach etwa 30 m kommende Einmündung in die Niederfeldstraße zu eng ist. Die entsprechende Schleppkurve nach den gängigen Richtlinien ("Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001") wurde ohne Benutzung der Gegenfahrbahn für Lieferwägen eingehalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Müllfahrzeuge und Feuerwehr sollen daher weiterhin die Wendeanlage in der Niederfeldstraße nutzen. Für die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Telefon ist die Verlängerung der in der Niederfeldstraße bestehenden Leitungen problemlos möglich.

Die für die Einfahrt in die St 2085 erforderlichen Sichtfelder sind in Blickrichtung Südosten/Ortsmitte mit einer Tiefe von 3,0 m in der Zufahrt und einer Länge parallel zur Straße von 70 m sowie in Blickrichtung Nordwesten/außerorts mit einer Tiefe von 3,0 m in der Zufahrt und einer Länge parallel zur Straße von 85 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Westlich der Straße sollen Bäume zweiter oder dritter Ordnung in einer privaten Grünfläche gepflanzt werden, um für die bestehende Bebauung eine lockere Ortsrandeingrünung nach Westen zu schaffen. Hier ist ein Mindestabstand zur bestehenden Leitung der Telekom zu beachten. Das Gebäude wird so im Grundstück platziert, dass keine Konflikte mit den in den Schutzstreifen der Mittelspannungsfreileitung zu beachtenden Bestimmungen entstehen. Nach Westen wird eine Reihe Obstbäume in artenreichem Grünland auf einer Breite von 7,5 Metern vorgesehen, um für die geplante Bebauung eine dorftypische Ortsrandeingrünung zu erzielen. Die Obstbaumreihe übernimmt auch die Funktion der Ausgleichsfläche, zusammen mit der kleinen naturnahen Hecke und dem Extensivgrünland. Alternativ zu den Obstbäumen können hier auch andere standortgerechte und einheimische Baumarten mindestens zweiter Ordnung verwendet werden (z. B. Hainbuche, Feldahorn).

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Demnach kommen bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen (Kategorie 0) und Flächen der Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) vor.

Bestand und Bewertung

Schutzgut	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Grünlandfläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen (Kat I)
Boden	Im Änderungsbereich liegt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor (gem. Übersichtsbodenkarte 1: 25.000) (Kat I)
Wasser	Keine Oberflächengewässer, kein Auenstandort (Kat I)
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen (Kat I)
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft, keine Ortsrandeingrünung vorhanden (Kat I)
<b>Gesamtbewertung:</b>	<b>Flächen der Kategorie I</b>

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Flächen der Kategorie 0 und I.

Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs wie z. B. Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Pflanzung von Einzelbäumen und Möglichkeit zur Verwendung von Solarenergie sind als Festsetzungen enthalten.

Beurteilung des Eingriffs:

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Wohngebiet: GRZ  $\leq 0,35$ ), so dass für die Flächen der Kategorie I ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 anzuwenden ist (BI). Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen kann der Faktor 0,25 angewendet werden.

Im Bereich der Verbreiterung des Fußwegs zur öffentlichen Erschließungsstraße handelt es sich um einen Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (AI). Hier wird aus den gleichen Gründen ebenfalls ein niedriger Faktor von 0,35 angewendet.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Flächen der Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Wirkung/ Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
0	11	keine	0
I	25	AI (Faktor 0,35)	9
I	1200	BI (Faktor 0,25)	300
<b>Summe Ausgleichsflächenbedarf in m<sup>2</sup></b>			<b>309</b>

Ausgleichsflächen und -maßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt durch die Umgestaltung eines Teils der Flurnummer 116 innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von insgesamt 309 m<sup>2</sup>. Entwicklungsziele sind die Anlage von artenreichem Extensivgrünland (Fettwiese), einer Streuobstreihe aus mind. drei Bäumen und innerhalb des Schutzstreifens der



Mittelspannungsfreileitung die Anpflanzung einer niedrig bleibenden Hecke auf etwa 30 m<sup>2</sup> (z. B. Brombeeren, Wildrosen).

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeit zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie die Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zu bestellen.

## **6 Artenschutz**

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine intensiv genutzte Fläche (Intensivgrünland) handelt. Für Brutvögel der Feldfluren wie z. B. die Feldlerche ist die Fläche zu kleinteilig und zu nah an der Bebauung sowie an der Staatsstraße. Für Arten, die im Siedlungsbereich vorkommen, ergeben sich durch die Ausgleichsfläche und die übrigen Freiflächen insbesondere durch die Gehölzpflanzungen zusätzliche Lebensräume.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Hörgertshausen sichergestellt werden, die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Mischsystem. Für die Energieversorgung ist das Bayernwerk Altdorf zuständig.

## **8 Daten zum Bebauungsplan:**

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün:	562 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	85 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	309 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	1200 m <sup>2</sup>
Gesamte Fläche:	2156 m <sup>2</sup>

## **9 Kartengrundlage und Quellen**

Kartengrundlage für die Satzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hörgertshausen
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt Abruf Dez. 2020)
- Trinkwasserschutzgebietsverordnung „Hörgertshausen“

## 10 Anlagen

- Bestand und Bewertung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung M 1: 1000
- Eingriff und Ausgleich nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung M 1: 1000

Freising, 14.07.2021



.....  
Dipl. Ing. Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin