

BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT

ZUR
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DES MARKTES NANDLSTADTS
LANDKREIS FREISING



In der Fassung vom 16.12.2025, gesetzt xx.xx.2025

Überblick:

Fläche:	34,31 km ²
Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne:	Landratsamt Freising

1. Vorbemerkung

- a) Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung einer Kommune vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Kommune darzustellen. Er bündelt die gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich in Ansprüchen an die Nutzung von Grund und Boden niederschlagen und hat damit eine weit über die bloße Steuerung der Bebauung hinausgehende Bedeutung. Die Marktgemeinde Nandlstadt besitzt einen vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 11.04.2019 genehmigten Flächennutzungsplan, der in einer 5. Änderung geändert wird. Die Bereiche des Planungsgebietes sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Sportplatz) dargestellt.

b) Anlass zur Änderung der Planung

Der ländliche Raum im Umland von München hat als Wohn- und Gewerbestandort in den vergangenen Jahren durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München stetig an Bedeutung gewonnen. So soll gerade im ländlichen Raum neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und Wohnmöglichkeiten geschaffen werden und eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht werden.

Für die Standortsicherheit ist nicht nur ein gesicherter Arbeitsplatz und Wohnraum von Bedeutung. Der Markt Nandlstadt ist sehr bestrebt, die lokalen Lebensbedingungen zu verbessern.

Ein wichtiger Punkt ist die Lebensqualität zu stärken und weiter auszubauen. Hierzu gehört es ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot für die Einwohner des Marktes Nandlstadts und der umliegenden Gemeinden zu festigen.

Der Markt Nandlstadt möchte seinen Bürgern in Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Tennisverein das Sport- und Freizeitangebot erweitern und landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich zu Bauflächen zur Errichtung einer Tennishalle umwidmen. Mit dem Bau einer durch den Verein selbst finanzierten Padel-Tennisanlage wurde bereits das Interesse am Tennissport mit steigender Mitgliederanzahl honoriert.

Der Markt Nandlstadt möchte mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich die Weichen für den Bau einer Tennishalle stellen und die bereits vorhandene Padel-Anlage im geplanten Geltungsbereich als zweckgebundene Grünfläche mit einbeziehen.

Das Ziel dieser 5. Flächennutzungsplanänderung ist demnach die Schaffung von Baurecht. Zukunftsorientiert kann dadurch das sportliche Angebot in den Wintermonaten erweitert werden und zusätzlich kann die Jugendförderung im Tennissport ausgebaut werden.

Des Weiteren stellt diese Einrichtung eine Bereicherung für den ortsansässigen Tennisverein sowie für den Markt Nandlstadt über die Gemeinde- und Landkreisgrenzen dar.

Weitere Tennisplätze für den Markt Nandlstadt fördern die öffentliche Gesundheit und das gesellschaftliche Leben der Einwohner.

Mit der geplanten Erweiterung wird das gemeinschaftsfördernde Vereinswesen gestärkt. Tennis ist ein Familiensport für alle Altersstufen, der zu einem gesünderen Leben und allgemeinen Fitness der Bevölkerung beiträgt. Es werden die Möglichkeiten geschaffen, um auch sportliche Aktivitäten für die Jugend des Marktes Nandlstadt auszubauen. Tennis ist ein geselliger Sport, der neue soziale Kontakte ermöglicht und somit zum Gemeinwohl der Bevölkerung beiträgt.

Ein größeres Sport- und Freizeitangebot kann neue Zielgruppen anziehen und die Attraktivität des Marktes steigern. Die Errichtung einer weiteren Tennishalle kann durch die ganzjährige Nutzbarkeit auch wirtschaftliche Vorteile bringen.

Somit schafft die 5. Flächennutzungsplanänderung Vorteile, wie Förderung des Sports und Gesundheit, Steigerung der Attraktivität des Standortes, Schaffung von Gemeinschaft und Ausbaus des Freizeitangebot für alle, so dass die 5. Flächennutzungsplanänderung für den Markt Nandlstadt ergiebig ist.

Der Umgriff liegt im Nordosten des Marktes Nandlstadts südlich der Waldbadstraße. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Sportplatz) dar. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan der Planung für eine Erweiterung der Tennisanlage entgegen. Um das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennissportanlage dargestellt. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

Die 5. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

c) Lage und Größe des Plangebiets

Der Markt Nandlstadt liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Freising. Er liegt im Dreieck zwischen den Städten Freising (20 km), Moosburg (16 km) und Mainburg (15 km).

Der Geltungsbereich selbst liegt nordöstlich des Marktes Nandlstadt hinter dem bestehenden Sportzentrum, südlich an einer Gemeindestraße, die zu den Weilern Zeilhof und Andorf führt.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der o. g. Verbindungsstraße begrenzt.

Im Osten, Westen und Süden von Flächen für die Landwirtschaft umrandet.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 2,03 ha.
Die Größe der Flächen, die umgewandelt werden, beträgt ca. 2,03 ha.

d) Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan wird derzeit als Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Sportplatz) dargestellt.

Die 5. Flächennutzungsplanänderung stellt zukünftig ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tennissportanlage und eine Ökologische Ausgleichsfläche dar, so dass die Voraussetzungen für die Erweiterung der Tennisanlage geschaffen werden können.

2. Aufbau der Änderung

Die Flächen sind im Einzelnen:

- Nr. 1: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Tennissportanlage
- Nr. 2: Umwandlung einer Grünfläche gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Sportplatz) in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Tennissportanlage
- Nr. 3: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine ökologische Ausgleichsfläche

Flächenzusammenstellung der Flächennutzungsplanänderung:

Nr. 1:	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennissportanlage	0,97 ha
Nr. 2:	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennissportanlage	0,93 ha
Nr. 3:	Ökologische Ausgleichsfläche	0,13 ha

Gesamter Bereich der Änderung, Gegenstand des Verfahrens 2,03 ha

3. Öffentliche Belange

a) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region sind im Regionalplan München (14) formuliert und im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP Bayern 2013), Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023, konkretisiert. Die für die Verwirklichung der Ziele und

Grundsätze der Raumordnung maßgeblichen raumwirksamen öffentlichen Investitionen sind im entsprechenden Teil des Landesentwicklungsprogramms regionsweise dargestellt. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Die künftige Entwicklung der Region München soll unter dem Grundsatz der Nachhaltigkeit erfolgen, d.h. dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und auch für nachfolgende Generationen gesichert werden.

b) Verkehrslage

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Waldbadstraße.

c) Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch öffentliche Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung wird über die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befindet sich im Änderungsgebiet selbst kein eingetragenes Bodendenkmal. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

5. Natur- und Landschaft

a) Lage und natürliche Gegebenheiten

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Nandlstadt und stellt derzeit teilweise bereits eine Sportfläche dar. Die neu hinzukommende Fläche wird derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich als Intensivacker und Intensivgrünland genutzt. Die bestehende Sportanlage bleibt in ihrer Struktur und mit ihrer Eingrünung erhalten.

Angrenzend liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen wie Acker und Grünland. In ca. 60 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich ein Hangmischwald.

Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich gesehen liegt das Gelände im Donau-Isar-Hügelland.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet mit Braunerde aus lehmiger Deckschicht über lehmigen und fein und mittelsandigen Molassematerial zu rechnen.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Quartär / Pleistozän entstanden. Der Standort weist Löß, Lößlehm, Decklehm z.T. Fließerde, vorwiegend Schluff bzw. Lehm auf.

Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der nordöstlichen Ortsrandlage um keinen Kaltluftsammlbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio Carpinetum luzuletosum) der Südbayern-Rasse.

b) Geplante Änderungen

Die Flächen sind im Einzelnen:

- Nr. 1: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tennissportanlage. Hier gehen Acker und Grünlandflächen verloren und werden zum Teil versiegelt. Somit wird der Naturhaushalt insbesondere der Boden- und Wasserhaushalt zerstört. Damit verbunden ist auch der Verlust einer Fläche für die Produktion von Lebensmitteln (0,97 ha)
- Nr. 2: Umwandlung einer als Grünfläche im FNP eingetragenen Sportfläche in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tennissportanlage. Hier ist die Fläche bereits als Sportfläche mit den infrastrukturellen Einrichtungen wie Parkplatz etc. bebaut. Diese Fläche bleibt in ihren jetzigen Zustand bestehen.
- Nr. 3: Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine ökologische Ausgleichsfläche. Es wird eine derzeit als Intensiv-Acker genutzte Fläche in eine ökologisch wertvollere Fläche in Form einer breiten Hecke aufgewertet.

c) Artenschutz

Durch die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich könnten Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Da das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sollte im Zuge der nachfolgenden Bauleit- oder Genehmigungsplanung eine genauere Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern durchgeführt werden.

Folgende Abschätzung und Wirkfaktoren können aufgrund der Habitatausstattung und Größe der Fläche genannt werden.

Pflanzen:

Prüfungsrelevante Pflanzenarten können aufgrund der Habitatausstattung im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen.

Tiere:

Für die allermeisten Tiergruppen sind auf der Fläche keine Lebensräume vorhanden.

Fledermäuse:

Für Fledermäuse sind auf der Fläche selbst keine geeigneten Quartiere in oder an Gebäuden oder in Baumhöhlen oder Nistkästen vorhanden. Jedoch können diese auf den angrenzenden Bäumen und Waldbereichen vorhanden sein. Die vorhandene Freifläche könnte von einigen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt werden.

Reptilien: Sie könnten am südlichen Rande des Planungsraumes (südlich orientierte Böschung) vorkommen. Diese bleiben von Bebauung unangetastet und erhalten. Das Grundstück selber bietet aufgrund der intensiven Nutzung keinen geeigneten Lebensraum.

Vögel:

Auf der Fläche selbst bietet sich kein wertvoller Lebensraum. In den vorhandenen Hecken kommen diverse Vogelarten vor, diese bleiben auch erhalten. Für den im Süden angrenzenden Waldbestand ist eine Liste an Artnachweisen von besonders und streng geschützten Vogelarten vorhanden. Die Daten sind bereits älter, jedoch hat sich die Struktur des Waldbestandes nicht maßgeblich verändert, wodurch ein gewisses Habitatpotential und somit ein bestehendes Vorkommen nach wie vor nicht auszuschließen ist. Die extensiv genutzten Strukturen der bestehenden Tennisanlage können als Jagdrevier dienen.

Bei den meisten Vogelarten ist jedoch davon auszugehen, dass deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind auch die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlage des geplanten Bauvorhabens entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Hierdurch geht dauerhaft Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren

-Die geplante Bebauung führt zu einer Verstärkung der Kulissenbildung durch die Bebauung, zu einer zusätzlichen Licht- und Lärmimmission in die Umgebung und einem zusätzlichen Kollisionsrisiko durch Fahrzeuge

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorkehrungen:

Vermeidung von Streulicht:

Auf eine durchgängig nächtliche Beleuchtung des Sportgeländes ist zu verzichten bzw. diese ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu beschränken.

Rodungen von Gehölzen müssen im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Um im allgemeinen Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung im Winter außerhalb der ab dem 1. März beginnenden und bis zum 30. September andauernden Nist- und Brutzeit erfolgen.

Eingrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen, eine maßvolle Höhenentwicklung sowie ein reduzierter Versiegelungsgrad können Beeinträchtigungen vermeiden.

d) Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Ausweisung des Sondergebietes bringt einen Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche von insgesamt ca. 0,97 ha mit sich. Auf der Fläche, auf der bisher Acker- und Wiesennutzung betrieben wurde, sind auch die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der geringen Größe der Fläche und fehlenden Lebensräume als gering einzustufen.

Es gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verloren, gleichzeitig werden durch die Versiegelung verbundene Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt beeinträchtigt:

- Verhinderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, damit
- Verminderung von Grundwasserneubildung,
- Zerstörung von belebter Bodenschicht mit temporären und dauerhaften Lebensräumen für Bodenorganismen.

e) Veränderung des Landschaftsbildes

Es geht ein weiterer Teil der freien Landschaft durch den Bau einer geplanten neuen Halle verloren. Es wird längere Zeit dauern, bis diese wieder durch Bepflanzung eingegrünt und eingewachsen ist

f) Alternative Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderen Flächen in dieser Größe zur Verfügung.

6. Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch bauliche Entwicklungen zu kompensieren. Sie wird auf Grundlage der Planungshilfe für die Landschaftsplanung vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz durchgeführt.

geplante Nutzung:	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennisanlage
Flurnummern:	961, 961/2, 961/3, 962, 962/2, 963, 964, 966/2 Gemarkung Nandlstadt
Größe:	Ca. 0,97 ha Eingriffsfläche
erwartete Grundflächenzahl:	0,3 = Typ A, geringer Versiegelungsgrad (Sportflächen)
Bedeutung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Acker- und Wiesenfläche, = Kategorie I, geringe Bedeutung
Begründung:	Die Eingriffsfläche stellt derzeit überwiegend eine intensiv genutzte Acker- und Wiesenfläche dar. Für Tiere und Pflanzen findet sich nicht viel Lebensraum auf der Ackerfläche und ist demnach nicht stark betroffen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima sind durch die Versiegelung betroffen. Das Landschaftsbild wird verändert, da ein weiterer Landschaftsbereich verloren geht.
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,3 nach Eingriffsregelung
Erwarteter Kompensationsbedarf:	Ca. 0,29 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ausgleich intern: 0,128 ha auf Fl.Nr. 961 und 961/2, Gemarkung Nandlstadt hier: Pflanzung einer Hecke mit vorgelagerten Krautstreifen Ausgleich extern: 0,163 ha auf Fl.Nr. 1135, Gemarkung Figlsdorf hier: Renaturierung und Verlegung des Baches an der Reichertshausener Straße

Empfehlung für die Kompensation:	Aufwertung einer Ackerfläche in eine Hecke (Fl.Nr. 961 und 961/2 und Aufwertung von artenarmem Grünland in extensives Grünland und Renaturierung eines Baches (Fl.Nr. 1135)
-------------------------------------	--

Ausgleichsfläche:

Als Ausgleichsflächen werden zwei getrennte Flächen zur Verfügung gestellt. Eine Fläche liegt innerhalb der Flächennutzungsplanausweisung. Hier soll auf den Flurnummern 961 und 961/2 auf 0,128 ha eine intensive Eingrünung durch Anpflanzung einer bis zu 10 m breiten Hecke mit vorgelagertem Kraut- und Wiesensaum geschaffen werden und somit der intensive Acker aufgewertet werden.

Die Hecke ist mit autochthonem Pflanzmaterial, nach Beendigung der Bauarbeiten herzustellen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. In den ersten drei Jahren nach Herstellung der Hecke sind die Pflanzen bei Trockenheit zu bewässern, um eine angemessene Etablierung sicherzustellen. Um ausreichend Struktur und Nahrungsangebot zu schaffen, sind heimische Arten in einer Mischung mit mindestens vier verschiedenen heckentypischen Arten zu verwenden.

Die zweite Ausgleichsfläche liegt auf Flurnummer 1135, Gemarkung Figlsdorf (Flächengröße 0,163 ha) und grenzt an eine bestehende Ökokontofläche des Marktes Nandlstadt „Renaturierung und Verlegung des Baches an der Reichertshausener Straße“ an. Hier wurde bereits eine Fläche ökologisch aufgewertet und dies soll nun an einer angrenzenden Fläche fortgeführt werden. Eine Wiese soll extensiviert werden und der vorhandene Bach aufgewertet und renaturiert werden.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens nach Fertigstellung der Sportanlage anzulegen. Sie sind dinglich zu sichern. Sie sind für 25 Jahre fachgerecht zu pflegen und während der gesamten Wirkdauer des Eingriffes zu erhalten.

Zur Meldung der Ausgleichsflächen ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. Diese übernimmt die sachgerechte Meldung an das Landesamt für Umwelt, sowie die Umbuchung des Ökokontos.

7. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Nandlstadt und wird derzeit teilweise bereits als Sportfläche) genutzt.

Angrenzend liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, wie Acker und Grünlandnutzung. In ca. 60 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich ein Hangmischwald.

Der Bereich der 5. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Nandlstadt umfasst die Grundstücke. Fl.Nr. 961, 961/2, 961/3, 962, 962/2, 963, 964, 966/2 Gemarkung Nandlstadt. Der gesamte Änderungsbereich ist ca. 2,3 ha groß.

Das Planungsgebiet verfügt hinsichtlich seiner Anbindung über eine verkehrstechnisch sehr günstige Anbindung.

Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Fläche stellt derzeit eine intensiv genutzte Ackerfläche und eine Wiesenfläche dar. Es befinden sich darauf keine Gehölzbestände.

Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen:

Nr. 1:	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennissportanlage	0,97 ha
Nr. 2:	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennissportanlage	0,93 ha
Nr. 3:	Ökologische Ausgleichsfläche	0,13 ha

Gesamter Bereich der Änderung, Gegenstand des Verfahrens 2,03 ha

1. 2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Änderungsverfahren ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 03.11.2017) i.V.m. § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 19.11.2021 anzuwenden. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt mit dem Leitfaden zur Bayerischen Eingriffsregelung.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen:

2.1.1 Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

Da unmittelbar keine angrenzenden Wohnbereiche vorhanden sind, ist für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sowohl in der Bauphase als auch betriebsbedingt keine nennenswerte Auswirkung (Lärm, Schadstoffe, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) zu erwarten. Eine leichte Vorbelastung für Anwohner der Zufahrtsstraße ist durch den Sportbetrieb bereits gegeben.

Erholungswert:

Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Erweiterung der Sportanlage nicht nennenswert beeinträchtigt. Die Auswirkungen werden dadurch nur von geringer Erheblichkeit sein.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auf dem zu überplanendem Grundstück ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen in nicht sehr hohem Maße betroffen, da auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Tier- und Pflanzenwelt hier nur begrenzt vorkommt. Die noch nicht überbauten Flächen des Planungsgebietes werden als Acker und Wiese genutzt.

Stark eingeschränkt ist die Tierwelt bereits aufgrund der angrenzenden vorhandenen Sportfläche.

Eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Umfeld ist aufgrund oben angeführter Wirkfaktoren jedoch zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist in jedem Fall mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes kann von einer geringen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und

abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Hier tragen insbesondere größere Gebäudekomplexe zu einer Barrierewirkung des Luftaustausches bei.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche selbst stellt derzeit überwiegend eine Acker- und Wiesenfläche dar. Entlang der vorhandenen Sportanlagen befinden sich Hecken, welche bestehen bleiben. Südlich liegt ein Hangmischwald.

Ergebnis:

Die neue Sportanlage führt zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume am Ortsrand und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Aufgrund der Vorbelastung wird nur von einer geringen Beeinträchtigung gesprochen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen. Bodendenkmäler sind ebenfalls auf der Fläche nicht notiert.

Falls doch Bodendenkmäler vorhanden sind, sind sie gem. Art. 1 BayDschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landsamts für Denkmalpflege Priorität.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Folgende Nebenbestimmungen gelten bei einer zulässigen Überplanung der Bodendenkmäler im Einzelvorhaben:

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Ergebnis:

Wenn durch die Baugebietsausweisung kein archäologisches Bodendenkmal betroffen ist, ist für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter keine negative Auswirkung zu verzeichnen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Sondergebietsausweisung würde das Gebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, der Schutz des Wassers sowie das Kleinklima würden in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben. Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur, die auch derzeit aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung entstehen, bleiben erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Verringerung

4.1.1 Schutzgut Mensch

- Die Flächen sind einzugrünen, um damit die optische Beeinträchtigung abzumildern (Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan)

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Gebietes und Schaffung von Pufferstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Ausweisung einer internen und externen Ausgleichsfläche

4.1.3 Schutzgut Boden

- Vorgaben im weiteren Bauleitplanverfahren wie z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

4.1.4 Schutzgut Wasser

- Vorgaben im weiteren Bauleitplanverfahren wie z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Stellplätzen

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Bepflanzung
- Festsetzungen für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche im weiteren Bauleitplanverfahren

4.1.6 Schutzgut Klima/Luft

- Begrünungsmaßnahmen, dadurch etwas Verminderung der Aufheizung von Flächen

4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,29 ha.

Sie wird intern auf der Flurnummer 691 und 691/2 Gemarkung Nandlstadt und extern auf Flurnummer 1135, Gemarkung Figlsdorf ausgewiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten in dieser Größenordnung zur Verfügung. Eine Erweiterung der Sportflächen ist hier naheliegend.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse bezieht sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Erweiterung der Sportanlagen bringt eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe für die Anwohner der Zufahrtsstraße mit sich. Die Auswirkungen sind als gering zu sehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung ist die Tier- und Pflanzenwelt nicht übermäßig betroffen, da auch derzeit nur begrenzte Lebensräume vorhanden sind. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Schutzgut Boden

Der Bau von Sportanlagen führt zur Versiegelung von Boden und damit zu einem Verlust der Funktion dieser Böden. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit zu verzeichnen.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch. Der Eingriff als gering zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft wird durch die erweiterte Bebauung weiter beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene sportliche Anlagen als gering einzustufen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens nicht wesentlich zunehmen. Die Auswirkungen sind somit als geringe Beeinträchtigung zu sehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Es befindet sich kein Bodendenkmal auf der Fläche.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität. Die Maßnahmen sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, geringfügig nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel

Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- u. Sachgüter	keine

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den 2025,

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Markt Nandlstadt, den