

Markt Nandlstadt

Landkreis Freising

4. Flächennutzungsplanänderung



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (gemäß §10a BauGB)

Planer:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

Wacker
Planungsgesellschaft

Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner

Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Inhalt:

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
2.	Verfahrensablauf	5
3.	Beurteilung der Umweltbelange	6
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
5.	Abwägungsvorgang	9

1. Anlass, Zweck und Ziel 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 nicht nur ein Angebot an ausreichenden, gewerblichen Siedlungsflächen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende dafür Rechnung tragen, dass mit der Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht wird, sondern auch die Standortsicherung und die Möglichkeit zur Betriebserweiterung für bestehende ortsansässige Unternehmen gewährleistet werden.

Der Markt Nandlstadt ist sehr bestrebt, die Lebens- und Arbeitsbedingungen u. a. durch die Schaffung bzw. Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze langfristig strukturell zu verbessern. Es soll Betrieben die Möglichkeit geboten werden, sich anzusiedeln und somit Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen. Mit diesem Bestreben möchte der Markt Nandlstadt zugleich den verbindlich festgesetzten Zielen der Raum- und Landesplanung zur Sicherung einer nachhaltigen gewerblichen Wirtschaft und Dienstleistung Rechnung tragen.

Im Geltungsbereich sollen für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen mit Gastronomie und Apotheke“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Gewerbefläche im Norden des Geltungsbereiches wird inkl. Verkehrsführung angepasst. Es entsteht eine neue Gewerbefläche im Osten des Geltungsbereiches.

Diese Neuausweisung ist aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen notwendig. Der Satzungsbeschluss zum „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ erfolgte bereits im Jahre 1997. Seitdem ist die geplante bauliche Nutzung weitreichender Flächenanteile des Geltungsbereichs von 1997 faktisch nicht umsetzbar. Eine Einigung mit den Grundstückseigentümern ist bis auf Weiteres nicht absehbar. Ebenso wurden durch den Grundstückseigentümer bisher auch keine eigeninitiativen Schritte der Nutzbarmachung (zB Stellung eines Bauantrages) unternommen. Weitere freie oder verfügbare Gewerbeflächen gibt es im gesamten Gebiet der Marktgemeinde nicht.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 ist es ein Grundsatz (Punkt 1.4.1) der weiteren Entwicklung, dass die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden soll. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, ... und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. (5.1 Wirtschaftsstruktur (G))

Der Markt Nandlstadt hat sich daher entschlossen, den Flächenanteil der bisher nicht nutzbarzumachenden Flächen an anderer Stelle auszuweisen, um eine wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Nandlstadt möglich zu machen und seinen ansässigen Firmen und Betrieben Flächen zur betrieblichen und wirtschaftlichen Entwicklung anbieten zu können, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und für die weiterwachsende Gesamtbevölkerung im Gemeindegebiet neue Arbeitsplätze schaffen zu können.

Zudem ist es Aufgabe der Grundzentren, die Mitversorgung von benachbarten Gemeinden zu gewährleisten. Im Fall der Marktgemeinde Nandlstadt ist dies gemäß RP München die Gemeinde Hörkertshausen. Gemeinsam verfügen beide Gemeinden derzeit über etwa 8.000 Einwohner. Durch die Ausweisung neuer Wohngebietsflächen im Markt Nandlstadt (Nandlstadt Nordwest II, Nandlstadt Moosburger Straße, Korbinianstraße, mehrere Einbeziehungssatzungen) in den letzten Jahren und weiteren, derzeit in Planung bzw. Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen, ist mit einem weiterhin deutlichen Ansteigen der Bevölkerungszahl in der nahen Zukunft zu rechnen. Dadurch kann auch eine steigende Nachfrage der Bevölkerung bei der Nahversorgung erwartet werden, für die der Markt Nandlstadt als Grundzentrum eine angemessene Versorgung zu gewährleisten hat (LEP 2.1.6 Abs. 2 (G)).

Der Markt Nandlstadt ist daher bestrebt seiner wachsenden Bevölkerung eine verbesserte Nahversorgung zu ermöglichen.

Hierfür wird die Fläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie und Apotheke“ geschaffen.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

2. Verfahrensablauf

1. Der Marktrat des Markt Nandlstadt hat in der Sitzung vom 23.03.2023 die 4. Änderung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 16.11.2023 hat in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 16.11.2023 hat in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2024 bis 31.01.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauBG in der Zeit vom 17.12.2024 bis 31.01.2025, verlängert bis 14.02.2025, öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fassung vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauBG in der Zeit vom erneut 06.03.2025 bis 07.04.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Marktrates vom 21.10.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.10.2025 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:

8. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Eine gewisse Lärmbelästigung ist durch die FS 32 und FS 2070 und dem bereits vorhandenem Gewerbegebiet bereits jetzt gegeben und wird aufgrund der Ansiedelung von neuen Verbrauchermärkten und Gewerbebetrieben weiter steigen. Dadurch ist anlage- und betriebsbedingt von mehr Kfz-Verkehr und dadurch mehr Lärm- und Schadstoffbelastung auszugehen. Auch während der Bauphase ist mit zusätzlichem Lärm zu rechnen

Anlagebedingte Auswirkungen:

Es sind nur wenige Menschen davon betroffen, da sich in unmittelbarer Nähe kein Wohngebiet befindet. Das nächste Wohngebiet liegt ca. 300 m entfernt. Die entlang der Zufahrtsstraßen lebenden Menschen werden jedoch durchzunehmenden Verkehr weiter belastet.

Im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet sind zum einen die Arbeitnehmer in den vorhandenen Gewerbebetrieben und einige wenige in den Betriebswohnungen des angrenzenden Gewerbegebiets wohnende Personen betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baulärm für einige Menschen zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärms und der Luftschadstoffe auf den Zufahrtsstraßen sorgen.

Erholungsfunktion:

Der Rad- und Fußweg von Nandlstadt in Richtung Gewerbe- und Sondergebiet führend und entlang der FS 32 weitergehend und auch der Weg entlang des früheren Bahndammes wird von vielen Erholungssuchenden genutzt. Durch die Zunahme des Verkehrs sind hier die Spaziergänger stark betroffen.

Der Erholungswert der Planungsfläche selbst ist für die ansässige Wohnbevölkerung nicht von großer Bedeutung, da es sich nur um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen inmitten von zwei Zufahrtsstraßen handelt. Es sind nur wenig landschaftliche Reize gegeben, so dass diese Flächen über keine Erholungseignung verfügen und somit für die Naherholung der erholungssuchenden Bevölkerung keine Rolle spielen.

Allerdings wird der Übergang zur freien Landschaft hier durch großflächige Bebauung weiter beeinträchtigt und somit die Wahrnehmung auf ein offenes, weitläufiges Landschaftsbild weiter gestört.

Die Auswirkungen für den Menschen bezüglich Lärms und Luftschadstoffe und Erholungsfunktion des Fußweges werden durch die gewerbliche Nutzung und dadurch zunehmenden Verkehr von mittlerer Erheblichkeit sein.

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.

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen wenig erkennbaren Lebensraum für die Tierwelt auf. Durch spezielle Vermeidungsmaßnahmen ist der Bestand vor Gefährdungen gem. § 44 Abs. 1 zu schützen. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführt.

Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Störungseffekte können auch an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Licht- und Lärmefekte der neu entstehenden Bebauung entstehen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Boden

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

Als Bodentyp kommt hier überwiegend Braunerde aus Lößlehm vor. Die Bodenart ist im Untersuchungsgebiet lehmiger Sand, sandiger bis schluffiger Lehm. Es sind günstige Erzeugungsbedingungen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist also hoch und geht durch die Versiegelung verloren. Des Weiteren wird die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt.

Durch die großflächige Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird und somit ein völliger Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird gestört.

Es kann auf Grund der großflächigen Versiegelung des Bodens von einer Beeinträchtigung hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden gesprochen werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Durch die massive Versiegelung und Überbauung im geplanten Gewerbegebiet reduziert sich das Wasserdargebotspotential, es gehen Infiltrationsflächen verloren und es wird die Oberflächenversickerung erheblich reduziert. Der Oberflächenabfluss steigt und somit verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Aufgrund der Größe der Versiegelungsfläche wird von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit ausgegangen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets stellen derzeit ausgeräumte Landschaften dar. Gehölze sind mit Ausnahme der Baumreihe entlang der FS 32 nicht vorhanden, außerdem ist der Blick in die freie Landschaft ist bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die gewerbliche Bebauung führt jedoch zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Es kann von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Auf Grund der Lage und der vorhandenen Vorbelastung sind neben der Zunahme der betriebs- und verkehrsbedingten Luftschadstoffe und einer stärkeren Erwärmung der bodennahen Luftschichten und damit Verminderung der relativen Luftfeuchte zu erwarten. Die mögliche Baumasse auf den Gewerbegrundstücken stellt eine weitere Barriere für den bisher dort teilweise noch ungehinderten Fluss der Luftströme dar. Weitere betriebsbedingte Veränderungen des Klimas sind nicht zu erwarten. Jedoch ist durch den permanenten Autoverkehr mit einer mittleren Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und 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 sowie Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen, somit ist keine Anforderung diesbezüglich zu stellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur geringe Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs möglich sind und nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Schaffung von sinnvollen Ausgleichsflächen kann den Eingriff teilweise ausgleichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

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

Boden	hoch
Wasser	hoch
Klima/Luft	mittel
Landschaft	mittel
Kultur- u. Sach- betroffen güter	nicht

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten zur Verfügung. Wohngebiete sind nicht betroffen. Ein Grünflächenanteil wurde ausgewiesen.

Geprüfte Alternativen

Es steht keine freien Grundstücke der erforderlichen Größe zur Verfügung.

5. Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur frühzeitigen Auslegung Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten
- Landratsamt Freising, SG 61 Tiefbau
- Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht
- Landratsamt Freising, SG 41 Immissionsschutzbehörde
- BUND Naturschutz Bayern e.V.

Die Stellungnahmen wurden von dem Markt Nandlstadt überprüft. Die vorgebrachten Punkte wurden umfassend in die Satzungsfassung übernommen.

Zur öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- Regionaler Planungsverband München

- Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht
- Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe

Die Stellungnahmen wurden von dem Markt Nandlstadt überprüft und ggf. in die Unterlagen aufgenommen.

Zur erneuten Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.
Die Stellungnahme wurde von dem Markt Nandlstadt überprüft.

Entwurf und Planfertigung:



Markt Nandlstadt



Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den 17.11.2025