

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 33 „FIGLSDORF - WEST“

Auftraggeber: Markt Nandlstadt

1. Fassung vom 23.09.2025 (Vorentwurf)
 2. Fassung vom 24.03.2026 (Entwurf)
- Satzung i. d. F. v. xx.xx.xxxx



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	03
2	Beschreibung der Planung	03
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	03
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	06
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	07
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	07
3.2	Schutzgut Boden und Fläche	08
3.3	Schutzgut Wasser	08
3.4	Schutzgut Klima und Luft	09
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	09
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
7.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	11
7.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	11
7.3	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	13
7.4	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	13
7.5	Kompensationsmaßnahme	13
7.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	15
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
9	Maßnahmen zur Überwachung	15
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1 Einleitung

Der Markt Nandlstadt beabsichtigt südlich von Nandlstadt, den Bebauungsplan Nr. 33 „FIGLSDORF - WEST“ aufzustellen, um Baurecht für die Erweiterung des vorhandenen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Teil der Begründung. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6 der Gemarkung Figlsdorf, sowie als Teilfläche die Flurnummer 76 der Gemarkung Figlsdorf.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage



Abb. 01: Lageplan

Das Planungsgebiet liegt südlich von Nandlstadt in Figlsdorf und ist über die Kreisstraße FS 43 erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich südlich von Figlsdorf der Mauerner Bach.

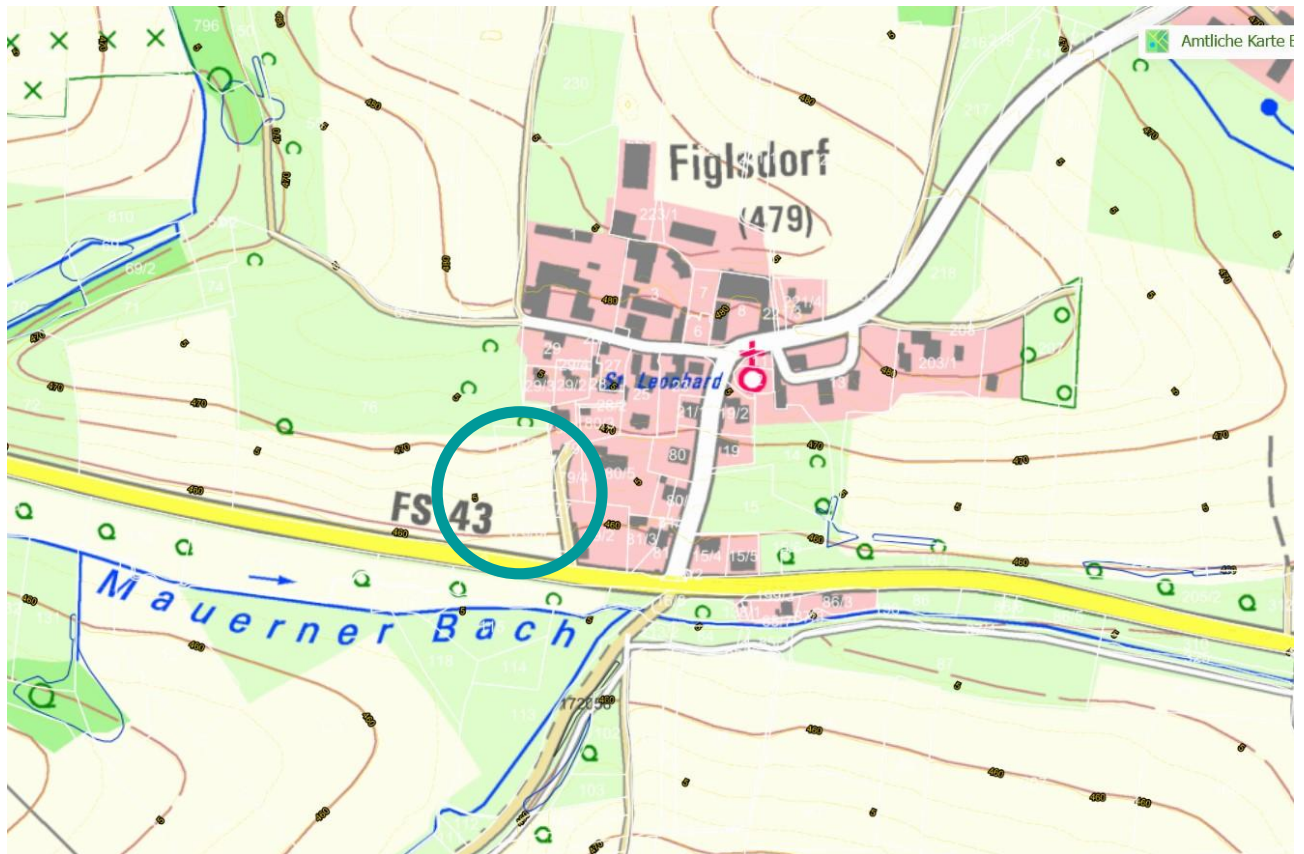


Abb. 02: Lage des Planungsgebietes

Bestand



Abb. 03: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Plangebiet wird im Osten durch eine bestehende Erschließungsstraße begrenzt, im Süden durch die Kreisstraße FS 43. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Insgesamt stehen im Norden drei Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes. Nach Westen geht das Plangebiet in die freie

Kulturlandschaft über. Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Moment Brach liegen.



Abb. 04: Streuobstwiese im Norden



Abb. 05: Angrenzende Ackerfläche im Westen



Abb. 06: Angrenzende Bebauung



Abb. 07: Plangebiet

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

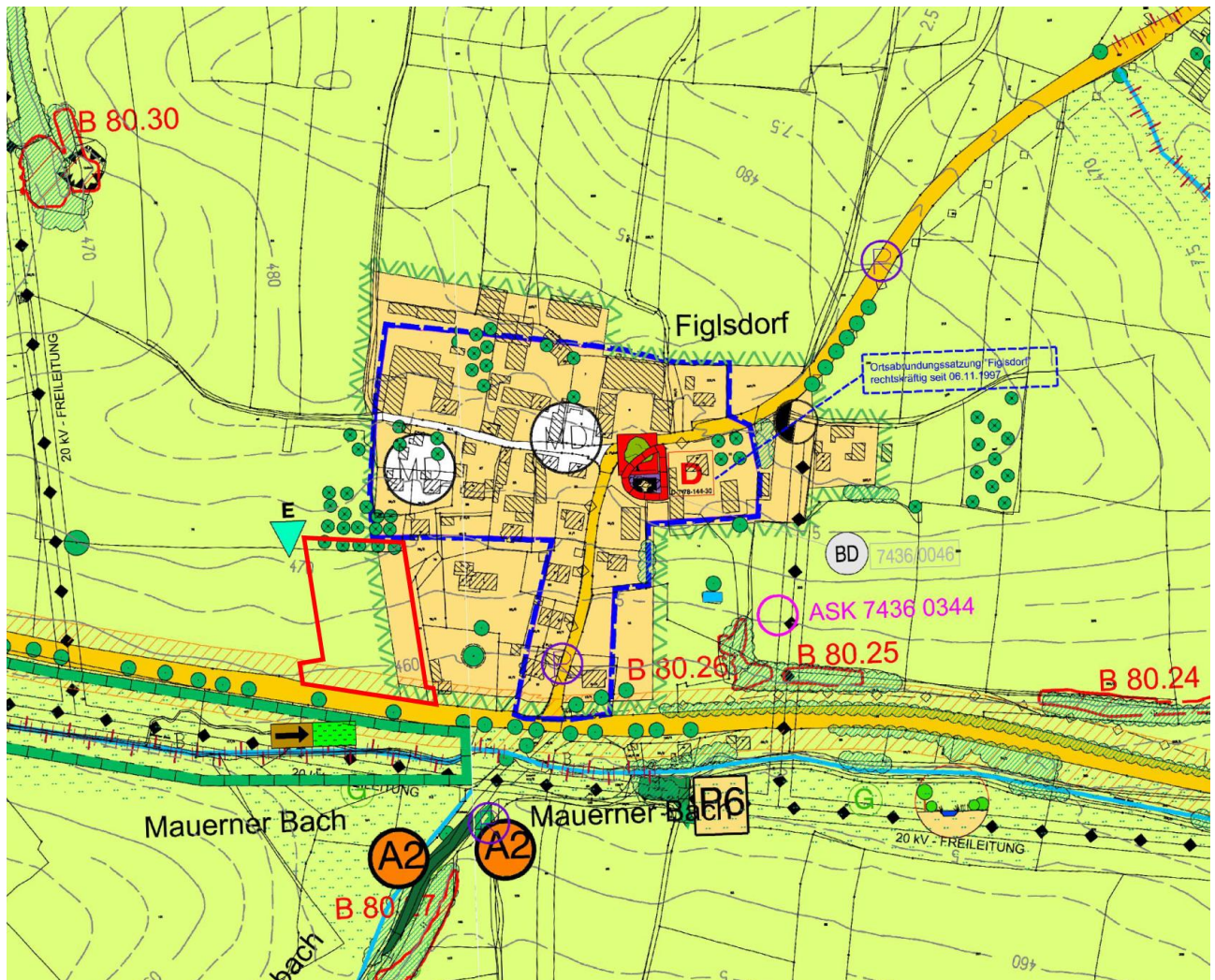


Abb. 08: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 11.04.2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Figlsdorf-West“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Obstwiese, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, ist im Flächennutzungsplan als wertvolle Grünstruktur im Ort bezeichnet. Im Westen des Plangebiets wurde im Flächennutzungsplan eine Ortsrandeinsparung festgelegt. Im Süden ist die Anbauverbotszone von 15 m zur Straßenkante der Kreisstraße dargestellt.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Inhalt

Der Bebauungsplan Nr. 33 „FIGLSDORF – WEST“ weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ bis 0,4
- Grünflächen (Ortsrandeinsparung, zu erhaltender Baumbestand, Neupflanzung von Bäumen)
- Erschließungsflächen
- Landwirtschaftliche Fläche

Eine Hauptnutzung des Dorfgebietes ist das Wohnen. Die geplante Nutzung des Wohnens, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO deklariert, widerspricht dem Flächennutzungsplan nicht. Das neue Wohngebiet entsteht als Teil des gesamten Dorfgebietes. Da sich die neue Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan nicht angepasst werden.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die neue Erschließungsstraße im Westen. Das Gebiet wird durch den zu erhaltenden Gehölzbestand im Norden und eine neue Ortsrandeingrünung eingegrünt und in die Landschaft integriert.

Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 33 „FIGLSDORF – WEST“ ist die Schaffung von Wohnraum. Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Allgemeinen Wohngebietes durch eine Eingrünung und Durchgrünung, der Erhalt von bestehenden Bäumen und die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen.

Das vorgesehene Wohngebiet soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

2.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Das Plangebiet besteht im Moment aus einer Brachfläche. Teilflächen sind bereits mit Kies befestigt. Im Planungsgebiet existieren keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder ASK-Flächen. Im Norden des Plangebietes sind erhaltenswerte und schützenswerte Bestandsbäume vorhanden, die zur angrenzenden Obstwiese gehören. Die Obstbäume werden bis auf einen Obstbaum erhalten.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Landwirtschaftliche Flächen bzw. Brachflächen stellen einen potentiellen Lebensraum für Feldvögel- und Wiesenbrüter wie Feldlerche und Kiebitz dar. Die Fläche liegt jedoch nicht innerhalb einer Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse. Auf Grund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung und teilweise erfolgten Erdbewegungen ist auf der Brachfläche nicht mit Feldvögel- und Wiesenbrütern zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass die zu überbauende Brachfläche als Jagd- und Brutfläche für Vogel- und Fledermausarten dient. Deswegen wird entsprechender Ausgleich vor Ort geschaffen. Hierfür wird die Ortsrandeingrünung mit autochthonem und blütenreichem Saatgut unterpflanzt und einmal im Jahr gemäht.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die derzeitige Nutzung als Brachfläche besteht im Plangebiet nur eine eingeschränkte Biotopfunktion und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als Brachfläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Durch die neue Ortsrandeingrünung entstehen für Flora und Fauna jedoch neue

Lebensräume. Die vorhandene Obstwiese wird nur durch die Fällung eines Baumes beeinträchtigt, so das baubedingt mit geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften kommen. Durch die geplanten Ortsrandeingrünung entstehen neue Lebensräume. Auf Grund der geplanten Durchgrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern ist mittel- bis langfristig von neuen Gehölzstrukturen auszugehen. Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden und Fläche ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern tritt im nördlichen Planungsgebiet Braunerde aus Lößlehm mit Beimengung von sandigem bis sandig-Lehmigem Molassematerial (Grundwasserferne Böden) auf. Im Südlichen Plangebiet ist Braunerde aus lehmigen, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimengung (sandiger Boden aus Ablagerungen des Tertiärs) vorherrschend.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt im Süden auf ca. auf 460 ü.NN und im Norden bei 470 ü.NN und ist als steil zu betrachten. Das Gebiet ist derzeit unbebaut. Altlasten und Bodendenkmäler sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich versiegelter oder überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Vor allem auf Grund der starken Hanglage und der erforderlichen Terrassierungen ist mit erhöhten Erdbewegungen zu rechnen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung, so dass baubedingt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche entstehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzungen sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen, so dass anlagen- und betriebsbedingt ebenfalls mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgute Boden und Fläche zu rechnen ist.

Ergebnis

Auf Grund der Hanglage und der zusätzlichen Versiegelungen sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die

Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Im Bereich des Planungsgebietes sollte der Grundwasserflurabstand mehr als 2m betragen. Genaue Daten zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es nicht. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Im Süden des Plangebietes befindet sich der Mauerer Bach bzw. der Langbach. Auswirkungen auf die Bäche sind nicht zu erwarten. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Auf Grund der Hanglage ist bei Starkregen mit wildabfließendem Wasser bzw. Bodenerosionen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung und auf Grund der Hanglage zu einem verstärkten Wasserabfluss während der Bauzeit. Im Ergebnis sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Teilbereichen wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht, so dass die Grundwasserneubildung anlage- und betriebsbedingt auf Grund der überwiegend befestigten Flächen ebenfalls eingeschränkt bleibt. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird versickert. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen

Bestand

Das vorherrschende Klima wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 800 mm. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist West.

Baubedingte Auswirkungen

Die Windverhältnisse werden durch die neue Bebauung beeinflusst, so dass mit Windschneisen zu rechnen ist. Die Funktionen der Durchlüftung und der Luftreinigung bleiben im Gebiet auf Grund der geplanten lockereren Bebauung erhalten. Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen, so dass aber nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Realisierung der Planung werden durch die Beheizung der Gebäude, durch die Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen. Die geplante Eingrünung und die Durchgrünung des Baugebiets trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Naturraum 062 Donau-Isar-Hügelland. Das Gelände ist steil (Südhang) und besteht im Moment aus einer Brachfläche. Die Umgebung wird durch eine Agrarlandschaft geprägt. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen zu. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befinden sich einige erhaltenswerte und schützenswerte Bäume im Zusammenhang mit der angrenzenden Obstwiese.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden sich im Planungsgebiet große Veränderungen vollziehen. Anstelle der offenen Agrarlandschaft entsteht ein Wohngebiet. Auf Grund der Anlage von Erschließungsflächen, muss im Norden des Plangebietes ein Obstbaum gefällt werden. Die geplante Ortsrandeingrünung wird jedoch mittelfristig einen maßstäblichen, neuen Ortsrand schaffen und das Wohngebiet mit Baumpflanzungen begrünt werden, so dass mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Ergebnis

Im Ergebnis werden in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen in Form der Ortsrandeingrünung und den festgesetzten Baumpflanzungen den Ortsrand positiv bestimmen, so dass baubedingt, anlage- und betriebsbedingt für das Schutzgut Landschaft geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes würde weiterhin fortgesetzt werden bzw. die Brachfläche sich weiter etablieren.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor, da keine anderen Grundstücke zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde mehrere Varianten untersucht, wie die neuen Gebäude sich am besten in die Landschaft und die Topografie einfügen.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig.

In Abstimmung mit der Marktgemeinde Nandlstadt wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Um das Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es nach Westen und Süden mit einer arten- und strukturreichen Hecke und Einzelbäumen eingegrünt. Die Ortsrandeingrünung bildet einen Übergang zur freien Landschaft. Des Weiteren sollen Baumpflanzungen einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten und das Baugebiet in die Landschaft integrieren.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild ist nach Westen und Süden eine 5m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Innerhalb der südlichen Eingrünung sind Einzelbäume vorzusehen.

Die Ortsrandeingrünung setzt sich aus Sträuchern der Artenliste zusammen und wird mit autochthonem und blütenreichem Saatgut unterpflanzt. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Baumpflanzungen pro 300m² Grundstücksfläche vorgesehen. Es werden Vorgaben zu den Pflanzqualitäten gemacht und Bestandsbäume in die Planung integriert.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind insektenunschädliche Leuchtmittel zu verwenden und Kelleraufgänge und Lichtgräben so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen.

Schottergärten werden verboten. Die Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen. Es werden Vorgaben zu vogelsicheren Glasflächen (Art der Ausführung, möglichst Verzicht auf großflächige Fenster) gemacht und Vorgaben für die Fällung von Bestandsbäumen festgelegt.

Schutzgut Boden und Fläche

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Schutzgut Wasser

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Schutzgut Klima und Luft

Das neue Baugebiet wird mit einer Ortsrandeingrünung eingegrünt und mit Baumpflanzungen durchgrünt. Ein Gründach wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

7.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

7.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Gemäß Anlage 1 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft "Bewertung des Ausgangszustandes" werden innerhalb des Schutzgutes Arten und Lebensräume die zu kompensierenden Eingriffe gemäß nachfolgender Tabelle und Plan eingestuft.

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die

dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird eine GRZ von 0,40 zugrunde gelegt wird.

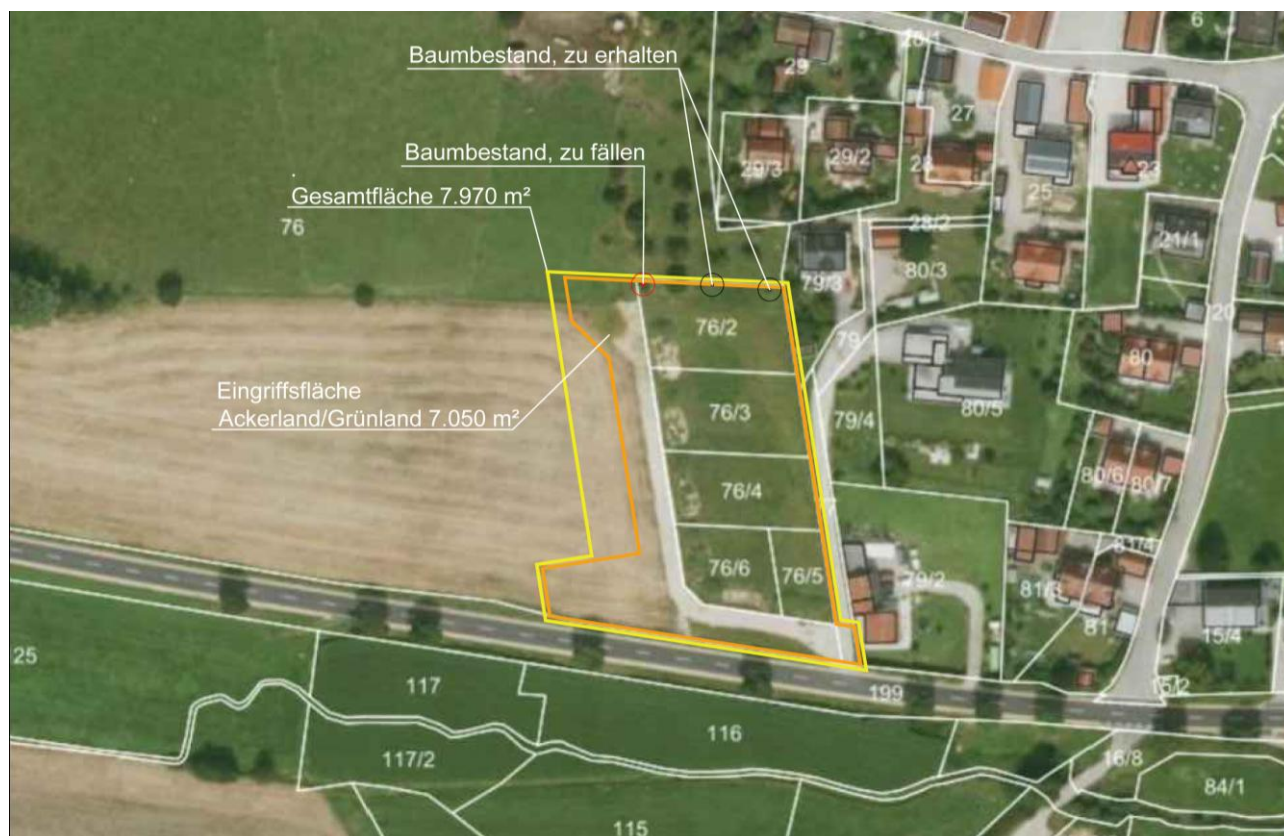


Abb. 09: Bewertung

Das vorhandene Grünland bzw. die Ackerfläche wird mit 3 WP bewertet. Bei einem Eingriffsfaktor von 0,4 entsteht eine Ausgleichsbedarf von 8.460 Wertpunkten.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünland / Ackerfläche	7.050	3	0,4	8.460,00
Summe				8.460,00

7.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem **Planungsfaktor von 12 %** durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Vermeidungsmaßnahmen	
Baumpflanzung je 300 m ²	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten	1
Negativliste Bepflanzung	0,5
Fassadenbegrünung	1
Ortsrandeingrünung Breite 5m	2
versickerungsfähige Beläge	1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 10 cmx3x	1
Insektenfreundliche Beleuchtung	1
Verbot Schottergärten	0,5
Vogelsichere Glasflächen	1
Integration Bestandsbäume	0,5
Gesamt	12
Summe (12%)	1.015,20
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	7.444,80

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.450 Wertpunkten.

7.4 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Wohnbebauung bedingt. Auf Grund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bereits bebaute Flächen und der geplanten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

7.5 Kompensationsmaßnahme

1. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.450 Wertpunkten (WP). Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Flurnummer 139, Gemarkung Figlsdorf. Der Ausgangszustand ist Grünland zuzuordnen (G11, 3WP). Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.490 m².

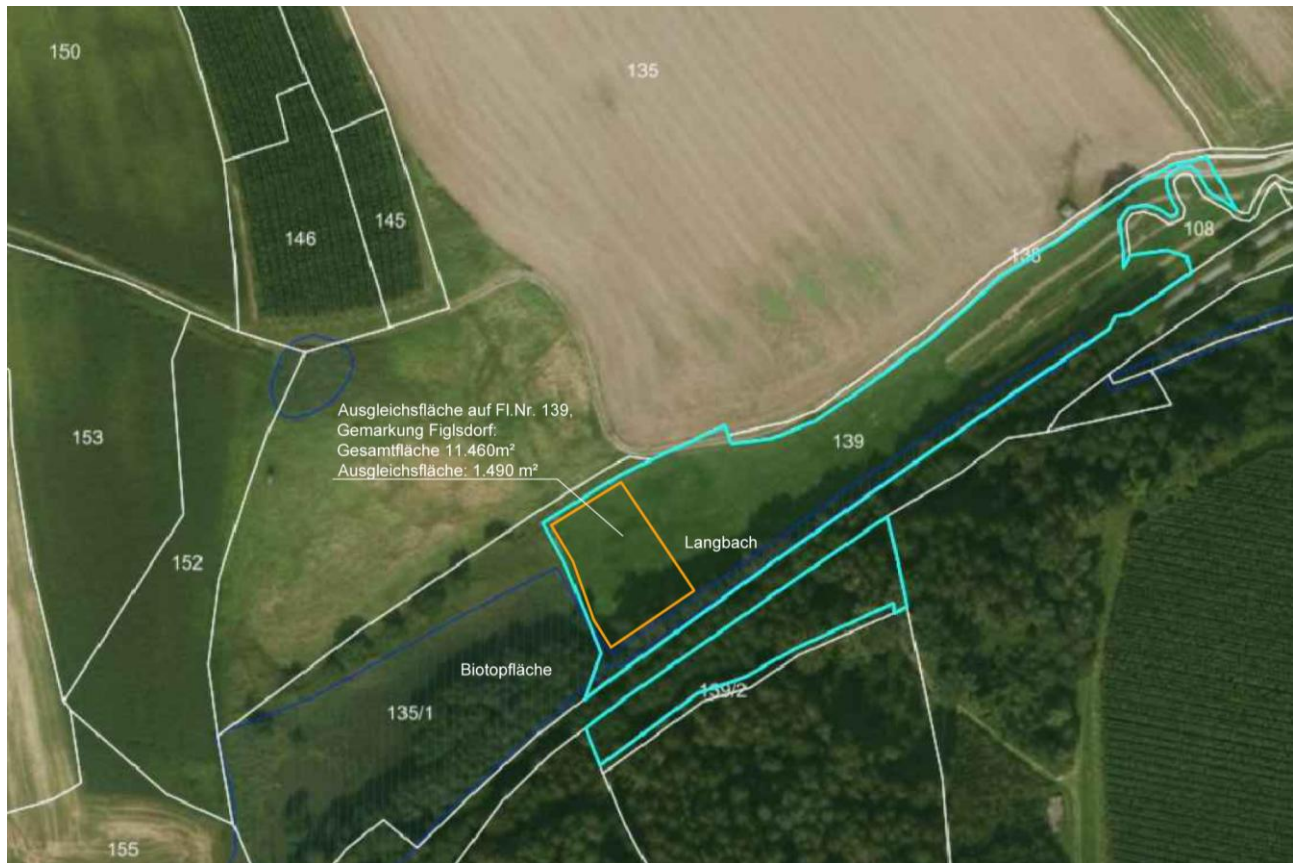


Abb. 10: Lageplan Ausgleichsfläche

2. Als Entwicklungsziel wird ein extensives, artenreiches Grünland festgelegt. Dabei wird regionales Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Als Saatgut ist eine Mischung von 70% Kräutern und 30% Gräsern zu verwenden. Die Wiese wird zu folgenden Mahdzeitpunkten gemäht: 1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd Anfang September. Das Mähgut muss abtransportiert werden. Sollte in den ersten fünf Jahren ein erhöhter Gräseraufwuchs stattfinden, so ist die Fläche in den ersten fünf Jahren dreimal zu mähen.
3. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
4. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen
5. Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken ausreichend zu markieren.
6. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgangszustand			Prognosezustand				
Fläche	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte	Aufwertung	Fläche (m²)	Kompensationsmaßnahmen (Wertpunkte)
1	G11 Intensivgrünland	3	G212 Extensives, artenreiches Grünland	8	5	1490	7450
Summe							7450

7.6 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
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfbblätteriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Freising, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen, welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

In Zusammenarbeit mit der **Marktgemeinde Nandlstadt** wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen wird von der **Marktgemeinde Nandlstadt** erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind.

Gegebenenfalls ist von der **Marktgemeinde Nandlstadt** zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „FIGLSDORF – WEST“ ist größtenteils eine im Moment brachliegende landwirtschaftlich genutzt Fläche betroffen. Im Plangebiet ist nur im Norden Baumbestand vorhanden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft werden als gering beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden als mittel beurteilt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 33 „FIGLSDORF – WEST“

Auftraggeber: Markt Nandlstadt

1. Fassung vom 23.09.2025 (Vorentwurf)

2. Fassung vom 24.03.2026 (Entwurf)

Satzung i. d. F. v. xx.xx.xxxx

Entwurfsverfasser:

Kirchdorf, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Nandlstadt, den

.....
Gerhard Betz
1. Bürgermeister