

Markt Nandlstadt

Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 33 Figlsdorf - West

mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 23.09.2025,
geändert 24.03.2026

umfassend die Flnr. 76/2, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, Gemarkung Figlsdorf sowie als
Teilfläche die Flnr. 76, Gemarkung Figlsdorf

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planverfahren	3
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
4.	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
5.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	5
6.	Topographische Verhältnisse	6
7.	Verkehrliche Erschließung	6
8.0	Versorgung und Entsorgung	6
8.1	Wasseranschluss	6
8.2	Abwasser	7
8.3	Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung	7
8.4	Elektroversorgung	7
8.5	Abfallbeseitigung	7
9	Altlasten	8
10	Erneuerbare Energien	8
11	Bodenmanagement	8
12	Flächenbilanz	9
13.	Grünordnung	9
13.1	Lage und Bebauung des Baugebietes	9
13.2	Vorhandene Nutzung und Vegetation	9
13.3	Natürliche Grundlagen	9
13.4	Sonstige Vorgaben	10
	Flächennutzungsplan	10
	Bayerische Biotopkartierung	10
13.5	Vermeidungsmaßnahmen	10
13.6	Artenschutzrechtliche Belange	11
13.7	Ausgleichsfläche	12
13.8	Fazit	12

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes des Markt Nandlstadt. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt vom 13.11.2019 teilweise als Dorfgebiet und als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 76/2, 76/3, 76/4, 76/5 und 76/6, Gemarkung Figlsdorf, sowie als Teilfläche die Flurnummer 76, Gemarkung Figlsdorf. Das Planungsgebiet wird im Osten und zum Teil im Norden von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen und zum Teil im Norden von angrenzenden Wiesenflächen umschlossen. Im südlichen Bereich des Baugebietes grenzt die FS 43, als Erschließungsstraße der umliegenden Wohnhäuser, ebenfalls den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,80 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern Figlsdorf ca. 350m und zum Hauptort Nandlstadt beträgt ca. 2km.

2. Planverfahren

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom 23.09.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Figlsdorf-West“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die baurechtliche Situation für den Geltungsbereich ist derzeit im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt (vom 13.11.2019) manifestiert. Die aktuellen Planungen (Allgemeines Wohngebiet mit Ziel der Errichtung von drei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Stellplätzen, Doppelgarage bzw. Carport) machen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nandlstadt im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 76/2, 76/3, 76/4, 76/5 und 76/6 und Teilbereiche der Flurnummer 76, jeweils Gemarkung Figlsdorf.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Figlsdorf-West“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nandlstadt teilweise als Dorfgebiet und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Ortsteil Figlsdorf ist als gesamtheitliches Gebiet zu betrachten. Dieses gesamtheitliche Gebiet ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Hauptnutzung des Dorfgebietes ist das Wohnen. Die geplante Nutzung des Wohnens, im Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO deklariert, widerspricht dem Flächennutzungsplan daher nicht. Dieses neue Wohngebiet entsteht als Teil des gesamten Dorfgebietes. Da sich die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss dieser nicht angepasst werden.

Da ein Teil des Geltungsbereiches im Dorfgebiet liegt, wird mit der geplanten Wohnbebauung der ortsplanerische Rahmen des Flächennutzungsplanes eingehalten und die planerischen Absichten des Marktes berücksichtigt.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.33 Figlsdorf-West liegt im südlichen Teil der Marktgemeinde von Nandlstadt und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 13.11.2019.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Figlsdorf zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbau land notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Figlsdorf aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächen nachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollem Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Marktgemeinde Nandlstadt ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Ortsteil Figlsdorf. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Figlsdorf nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 33 Figlsdorf-West schafft 3 Parzellen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und 1 Parzelle, auf der die Errichtung eines Doppelhauses oder eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung möglich ist. Der Geltungsbereich wird als WA Allgemeines Wohnen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist das private Begehren zur Erweiterung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes, die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu schaffen und zukünftigen neuen Wohnraum zu ermöglichen. Die Erweiterung des Wohnens in diesem Gebiet ist für die städtische Entwicklung der Marktgemeinde Nandlstadt ergiebig.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 3 Bauparzellen, die die Errichtung von Einfamilienhäusern dienen und 1 Bauparzelle zur Errichtung eines Doppelhauses oder eines Einfamilienhauses. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WA" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

Es sind künftig im Bebauungsplangebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ebenfalls zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgender Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter B Ziffer 2.1 wird in der Nutzungstabelle die maximal zulässige GRZ ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,4 für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 auf den Parzellen 1 - 4, überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.3 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Wandhöhe wird beim Fertigfußboden (max. beim Höhenfestpunkt) angesetzt und bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen, s. A 6.2.

Aufschüttungen sind auf der nördlich des Baufensters liegenden Hangseite des Gebäudes bis zum markierten Höhenpunkt zulässig.

Auf den Parzellen 2, 3, und 4 wird die Wandhöhe auf 4,20 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 25-42° begrenzt.

Auf der Parzelle 1 wird die Wandhöhe auf 5,20 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 25-42° begrenzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Auf den Parzellen 2 bis 4 ist jeweils 1 Wohneinheit pro Einfamilienhaus zulässig. Auf Parzelle 1 ist ein Doppelhaus oder ein Einfamilienhaus zulässig. Für Parzelle 1 sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei Parzelle 2 bis 4 ist ausschließlich eine Bebauung mit einem Einzelhaus erlaubt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf Parzelle 1 ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus zulässig.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen und Carports können mit symmetrischen Satteldächern oder begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

6. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von Süd nach Nord ansteigendes Hanggelände. Der geplante Geltungsbereich steigt vom Süden bei ca. 458,00 m ü. NN bis zum Norden des Gebiets auf etwa 472,00 m ü. NN an.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 43. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße (Privatstraße).

8.0 Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Nandlstadt sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor

Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

8.2 Abwasser

Der Ortsteil Figlsdorf gehört zu den sogenannten „Bezeichneten Gebieten“ des Landkreises Freising, Gebietsklasse III.

Die Gebietsklasse III bezeichnet Gebiete, in denen die Abwasserbeseitigung von der Gemeinde auf die Einzelanwesen übertragen werden und die Abwasserreinigung dauerhaft in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe erfolgt.

Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen. Das gereinigte Überwasser soll über eine Unterquerung der FS43 in den Mauerner Bach eingeleitet werden.

Die Planung der einzelnen mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen muss vor Baubeginn von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nach Art. 65 BayWG begutachtet werden und nach der Erstellung vor Inbetriebnahme durch diesen abgenommen werden.

8.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Ein Sickertest auf dem Grundstück wurde am 10.10.2024 und 28.03.2025 durchgeführt.

Im Bereich des Bebauungsplanes kann Hang- Schicht- und Grundwasser anfallen.
Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen dagegen zu schützen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße (Privatstraße) soll im Baugebiet versickert werden.

8.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9 Altlasten

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, unverzüglich zu informieren.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höherwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, für das Wohngebiet, des Wirkungspfad des Boden – Mensch und des Wirkungspfad des Boden - Nutzpflanze gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

10 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

11 Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

12 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,44 ha
Verkehrsfläche - Privatstraße	0,12 ha
Ortsrands Eingrünung	0,09 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,15 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,80 ha

13. Grünordnung

13.1 Lage und Bebauung des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich von Figlsdorf, nördlich der FS 43 und grenzt an vorhandene Wohnbebauung an. Es sollen fünf Baugrundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus ausgewiesen werden.

Die Entfernung zum Ortskern Figlsdorf beträgt ca. 250 m und zum Hauptort Nandlstadt beträgt ca. 2km.

13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Das Planungsgebiet besteht im Moment aus einer landwirtschaftlichen Brachfläche. Im Planungsgebiet existieren keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder ASK-Flächen. Im Norden des Plangebietes sind erhaltenswerte und schützenswerte Bestandsbäume vorhanden, die zur angrenzenden Obstwiese gehören. Im Osten schließt Wohnbebauung an. Nach Westen geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über.

13.3 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) im Naturraum 062 Donau-Isar-Hügelland.

Boden und Geologie

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.

Klima

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.

Potentiell natürliche Vegetation

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

13.4 Sonstige Vorgaben

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bayerische Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

Arten und Biotopschutzprogramm Freising (ABSP)

Im Planungsgebiet existieren keine ASK-Flächen.

13.5 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren 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. Regenwasser wird versickert bzw. gesammelt und in den Mauerner Bach eingeleitet.

Schutzgut Wasser

Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässig ausgeführt. Regenwasser wird versickert bzw. gesammelt und in den Mauerner Bach eingeleitet.

Schutzgut Klima und Luft

Ein Gründach wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

13.6 Artenschutzrechtliche Belange

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.

Für den Flächennutzungsplan Nandlstadt wurde 2015 für Figlsdorf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Folgende Tierarten können betroffen sein:

Fledermäuse:

In älteren Bäumen können sich in Höhlen und Spalten Quartiere von Baumfledermäusen befinden. In vorhandenen Gebäuden können sich Quartiere von Gebäudefledermäusen befinden.

Reptilien:

Brachflächen, Gärten und Saumstandorte können (Teil-)Lebensräume von Zauneidechsen sein.

Vögel:

Beobachtet wurden Turmfalken, die in geeigneten hohen Bäumen oder an und in hohen Gebäuden mögliche Brutvögel sind. Zu erwarten sind außerdem Vorkommen von Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder (z.B. Hausperling, Türkentaube, Rauchschnalbe, Mehl-schnalbe), Streuostwiesen (Feldperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht u.a.) und der offenen Feldflur mit Gehölzen (z.B. Goldammer)

Käfer:

In den alten Bäumen sind möglicherweise Mulmhöhlen vorhandenen, die Lebensraum des Eremiten sein können. Die Art ist bayernweit verbreitet und kommt auch im weiteren Umfeld bei Moosburg (LfU 2015, ASK 2015) vor.

Im Norden grenzt eine Obstwiese, die für Fledermäuse als Lebensraum von Bedeutung ist. Des Weiteren 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.

Die Bäume bleiben weitgehend erhalten, so dass nicht davon auszugehen ist, dass Fledermäuse betroffen sind. Da ein älterer Baumbestand angrenzt ist davon auszugehen, dass die Fledermäuse ein angemessenes Ersatzhabitat finden. Die Fällung von Bäumen ist ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zulässig. Zudem sind die Bäume vor der Fällung auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Winterquartiere festgestellt werden, so sind Folien an der jeweiligen Struktur anzubringen, die einen Ausflug ermöglichen, allerdings keine Rückansiedelung. Die tatsächliche Fällung ist anschließend erst eine Woche nach Anbringen der Folien gestattet.

Die Zauneidechse könnte in den Randbereichen vorkommen, so dass vor Beginn der Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob ein Vorkommen der Zauneidechse gegeben ist.

Mit einer Betroffenheit von Turmfalken ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da keine hohen Bäume oder Gebäude vorhanden sind.

Mit einer Betroffenheit von Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder (z.B. Hausperling, Türkentaube, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe), der Streuostwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht u.a.) und der offenen Feldflur mit Gehölzen (z.B. Goldammer) ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet aus einer Brachfläche besteht.

Mit einer Betroffenheit des Eremiten ist nicht zu rechnen, da keine alten Bäume auf dem Plangebiet vorkommen.

13.7 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 7.450 WP bereitzustellen. Die Ausgleichfläche wird auf Flurnummer 139 Gemarkung Figlsdorf nachgewiesen. Es handelt sich um eine Grünlandfläche die zu einem extensiven, artenreichen Grünland entwickelt wird. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.490 m².

13.8 Fazit

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.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den

Anlage:

- Umweltbericht
- Lageplan M 1:500