Markt Nandlstadt

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21

„Nord-West II“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

in der Fassung vom 18.01.2024
gesatzt am 18.01.2024

umfassend die Flurnummern 751/14, 751/81, 751/82, 751/90, 751/91, 751/92

jeweils Gemarkung Nandlstadt

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

3. Planverfahren 3

4. Ziel und Anlass der Änderung 4

5. Geplante Art der baulichen Nutzung 5

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung 5

7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes 5

8. Erschließung 5

9. Versorgung und Entsorgung 5

9.1 Wasseranschluss 6
9.2 Kanalanschluss 6
9.3 Entwässerung 6
9.4 Elektroversorgung 6
9.5 Abfallbeseitigung 6
9.6 Altlasten 6

10. Natur und Umwelt 6

10.1 Vorhandene Nutzung 6
10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 7
10.3 Artenschutzrechtliche Belange 7
10.4 Eingriffsregelung 7
10.5 Schutzgut Boden: 7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen der Flurnummern 751/14, 751/81, 751/82, 751/90, 751/91, 751/92 alle Gemarkung Nandlstadt und hat eine Größe von etwa 8.000 m². Das Planungsgebiet wird östlich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Westen und Norden angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße FS 32 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

In der Marktgemeinde Nandlstadt ist der Bebauungsplan „Nord-West II“ seit dem 16.01.2020 rechtsverbindlich. Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs der Urfassung wird nun die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West II“ aufgestellt. Die Festsetzungen des seit dem 16.01.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nord-West II" sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Marktrat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom 29.06.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Wohngebiets und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Markt Nandlstadt als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Durch die 1. Änderung ergibt sich keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

3. Planverfahren

Da es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um eine Anpassung der zulässigen Art von KFZ-Abstellanlagen (Tiefgarage) auf den vorbenannten Flurnummern handelt, wer-

den die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann folglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB findet keine Anwendung.

4. Ziel und Anlass der Änderung

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches als allgemeines Wohngebiet zu gewährleisten.

Aufgrund des derzeit bestehenden mangels an Wohnraum und dem nach wie vor starken Zuzug in die Einzugsbereiche des Flughafens München und der Metropolregion München, ist der Markt Nandlstadt bestrebt, die Voraussetzungen für neuen Wohnraum zu schaffen.
Mit der geplanten Zulässigkeit von Tiefgaragen in der vorliegenden 1. Änderung soll es möglich werden, auf den betreffenden Grundstücken eine größere Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen. Somit können wertvolle Bodenflächen gespart und neuer Wohnraum geschaffen werden.

Aufgrund der Hanglage der betreffenden Bauparzellen, können Tiefgaragen an der Hang tieferen Seite sichtbar aus dem Gelände hervortreten.
Aufgrund dessen ist zur Weiterentwicklung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West II“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West II“ schafft kein zusätzliches Baurecht, da die bereits in der Urfassung festgesetzten Grundflächen sich nicht ändern.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West II“ nicht, und entspricht den bisherigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans „Nord-West II“.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird diesbezüglich angepasst, dass zukünftig auf den Flurnummern 751/14, 751/81, 751/82, 751/90, 751/91, 751/92 alle Gemarkung Nandlstadt, zusätzlich zu den bereits zulässigen Garagen, Carports und Stellplätzen, ebenfalls auch Tiefgaragen und deren Zufahrten zugelassen werden sollen.
Tiefgaragen und deren Zufahrten dürfen ebenso wie Garagen und Carports an anderer Stelle als in der Planzeichnung dargestellt, errichtet werden. Gleichfalls dürfen Tiefgaragen und deren Zufahrten auch die Baugrenzen bis zur zulässigen Höchstzahl der jeweils festgesetzten GRZ überschreiten.
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar und schließt eine Genehmigungsfreistellung gemäss Art. 58 BayBO nicht aus.

7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Nandlstadt. Im Osten des Planungsbereichs grenzen unmittelbar bereits bebaute Flächen an, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord-West“ liegen und auch als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind.
Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden wird das Gebiet durch die Kreisstraße FS32, innerorts „Mainburger Straße“ genannt, begrenzt.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 8.000 m².

8. Erschließung

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits über die Kreisstraße FS 32 „Mainburger Straße“, sowie die Straßen innerhalb des Geltungsbereichs, erschlossen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West II“ kommt es daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche, da die Erschließung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord-West II“ geregelt ist. An der Erschließungssituation werden keine Änderungen vorgenommen.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Markt Nandlstadt sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

9.2 Kanalanschluss

Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Markt Nandlstadt anzuschließen.

9.3 Entwässerung

Insgesamt ist die Entwässerung der in Rede stehenden Grundstücke bereits gesichert. Mit der Planung ist keine Erhöhung des anfallenden Niederschlags- bzw. Abwassers verbunden, weshalb keine Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts vorzunehmen sind.
Die bestehenden Regenwasserrückhaltung wurde auf die maximale Grundflächenzahl ausgelegt. Nachdem sich diese nicht verändert, erhöht sich der Abfluss rechnerisch nicht. Zusätzlich wurde damals, in Abstimmung mit dem WWA, ein 10-jähriges Regenereignis für die Berechnungen verwendet, um zusätzlich Sicherheiten zu schaffen. Die Arbeitsblätter sehen im Normalfall ein 5-jähriges Regenereignis vor.

9.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9.6 Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

10. Natur und Umwelt

10.1 Vorhandene Nutzung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Nord-West II“ wirkt sich nur regulatorisch auf die zulässigen KFZ-Abstellflächen aus. Durch die Bebauungsplanänderung werden weder Baurecht noch die zulässige Flächenversieglung, über den bisher möglichen Rahmen hinaus ermöglicht. Die vorhandene Nutzung bleibt unberührt.

10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, dies hat folglich keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Oberflächenwasserversickerung wird nicht beeinflusst und auch die Grundwasserneubildungsrate bleibt unberührt. Auf das Landschaftsbild hat die Bebauungsplanänderung, aus den vorgenannten Gründen, ebenfalls keine Auswirkungen.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch die 1. Bebauungsplanänderung keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen sind, sind artenschutzrechtliche Belange für die vorliegende, 1. Bebauungsplanänderung nicht maßgeblich berührt.

10.4 Eingriffsregelung

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt und die Eingriffsregelung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewickelt wurde, ist hier die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht mehr notwendig. Somit ist auch die Berechnung und Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich. Ebenso ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht veranlasst.

10.5 Schutzgut Boden:

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, höhenwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfades Boden – Mensch gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41- unverzüglich verständigt wird. Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch des Bundesbodenschutz-gesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung 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 Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Entwurf und Planfertigung:

Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker
Planungsgesellschaft
Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt
Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
Tel.: 08756/9605-0
Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de
info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Nandlstadt, den 01.02.2024

Markt Nandlstadt

Markt Nandlstadt

Gerhard Betz
Erster Bürgermeister

Nandlstadt, den 02. FEB. 2024