

Markt Nandlstadt

Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 26 Altfalterbach Ost

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



in der Fassung vom 23.09.2025, gesetzt 18.11.2025

umfassend die Flnr. 1263/3, 1319, 1319/1, 1331/6, Gemarkung Baumgarten sowie als

Teilfläche die Flnr. 1311, 1311/1, 1322/3, 1323 und 1331, Gemarkung Baumgarten

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
8.3	Schmutzwasser	7
8.3.1	Schmutzwasser	7
8.3.2	Ableitung Überwasser	7
8.3.3	Planung und Abnahme	7
8.4	Niederschlagswasser	7
8.5	Elektroversorgung	7
8.6	Abfallbeseitigung	7
9	Altlasten	8
9.1	Denkmalschutz	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	10
13.4	Sonstige Vorgaben	10
	Flächennutzungsplan	10
	Bayerische Biotopkartierung	10
13.5	Artenschutzrechtliche Belange	11
13.6	Planungskonzept	13
13.7	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	13
	Verlust an Gehölzbeständen und einer kleinen Wiesenfläche, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:	13
	Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung	14
13.8	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:	14
13.9	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	15
13.10	Ausgleichsfläche	16
14.	Umweltbericht	17
14.1	Einleitung	17

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes des Markt Nandlstadt. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt vom 13.11.2019 als Dorfgebiet vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 1263/3, 1319, 1319/1 und 1331/6, Gemarkung Baumgarten, sowie als Teilfläche die Flurnummern 1311, 1311/1, 1322/3, 1323 und 1331, Gemarkung Baumgarten. Das Planungsgebiet wird im Süden von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Norden, Osten und Westen von angrenzenden Wiesenflächen. Im südlichen Bereich des Baugebietes grenzt die FS 32 als Erschließungsstraße der umliegenden Wohnhäuser ebenfalls den Geltungsbereich der Planung ein.

Ein Grundstück des Geltungsbereiches ist derzeit mit einem Bestandsgebäude bebaut und die weiteren Flurstücke sind landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,29 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern Altfalterbach ca. 400m und zum Hauptort Nandlstadt beträgt ca. 6km.

2. Planverfahren

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom 29.06.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Altfalterbach Ost“ 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 (Anpassung eines ausgewiesenen Ortsteils vom Dorfgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet mit Ziel der Errichtung von drei Einfamilienhäusern 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 mit max. 1 WE erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 1263/3, 1319, 1319/1 und 1331/6 und Teilbereiche der Flurnummern 1311, 1311/1, 1322/3, 1323 und 1331, jeweils Gemarkung Baumgarten.

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. 26 „Altfalterbach Ost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet dargestellt.

Der Ortsteil Altfalterbach 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.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.26 Altfalterbach Ost liegt im östlichen 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 Altfalterbach zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Altfalterbach aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage 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 Altfalterbach. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Altfalterbach 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. 26 Altfalterbach Ost schafft 3 Parzellen mit Einfamilienhäusern. 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.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 3 Bauparzellen, die die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern dienen. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 ortsspezifischen 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 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

Es sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

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 GR ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige GR für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 auf den Parzellen 1 und 2, sowie einer Grundflächenzahl von 0,45 auf Parzelle 3, 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 ab dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt,

bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bei den Parzellen 1, 2, und 3 wird die Wandhöhe auf 6,50 m bei einer festgesetzten Dachneigung bis 35° begrenzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Im Bereich der Einfamilienhäuser auf den Parzellen 1 bis 3 ist jeweils 1 Wohneinheit zulässig.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei Parzelle 1 bis 3 ist ausschließlich eine Bebauung mit einem Einzelhaus erlaubt.

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 Nordost und von Süd nach Nordwest ansteigendes Hanggelände. Der geplante Geltungsbereich steigt vom Süden bei ca. 422,00 m ü. NN bis zur Nord-West-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 447,00 m ü. NN und vom Süden zur Nord-Ost-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 445,75 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 32. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, welche im weiteren Verlauf als Feldweg weitergeführt wird.

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 Allgemein

Auf den Grundstücken G2 (Brandmeier) und G3 (Schwarz) wurde jeweils ein Bodenschürf mit Sickerversuch durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass auf beiden Grundstücken eine Versicke-

rung von Niederschlagswasser und gereinigten Schmutzwasser möglich ist.

8.3 Schmutzwasser

8.3.1 Schmutzwasser

Der Ortsteil Altalterbach 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 wird 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.

8.3.2 Ableitung Überwasser

Das gereinigte Überwasser wird über einen Sickerschacht in den Untergrund eingeleitet.

8.3.3 Planung und Abnahme

Die Erlaubnis für die Kleinkläranlage erfolgt nach Art. 70 BayWG im Fiktionsverfahren. 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.

8.4 Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV). Die Vorgaben der TRENGW sind dabei zwingend einzuhalten.

Die Anforderungen an das schadloze Versickern nach §3 NWFreIV liegen vor, die Einleitung ist somit genehmigungsfrei.

Aufgrund der Tiefe der sickertfähigen Schicht empfiehlt sich der Bau von Sickerschächten Typ B.

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

8.5 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.

Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird hingewiesen.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9 Altlasten

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende abfalltechnische Voruntersuchung vorgenommen. Hinweis: in dieser Untersuchung wurde ein größerer Bereich, auch außerhalb des Geltungsbereiches, untersucht.

Bei der untersuchten Bodenmischprobe, bestehende aus den Proben BS 10 D1 + BS 11 D1 wurden nach LVGBT keine maßgeblich erhöhten Parameter nachgewiesen wodurch eine Z0-Einstufung resultiert. Der Aushubboden ist deshalb entsprechend seitlich zu lagern und gemäß LAGA PN 98 zu beproben und zu entsorgen.

Die Aushubböden sind nach Ansicht des WWA München für Wirkungspfad Boden-Grundwasser und des Gesundheitsamts Freising für Wirkungspfad Boden-Mensch vor der Wiederverwertung bzw. vor einer Entsorgung aufzuhalten und durch ein Fachbüro repräsentativ untersuchen zu lassen. 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 Wirkungspfades Boden – Mensch und des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

9.1 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die aktuellen fachlichen Grundlagen für die Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen wird verwiesen.

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 Ver-

nichtung 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. 0,29 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,23 ha
Verkehrsfläche - Planung	0,04 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,02 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,29 ha

13. Grünordnung

13.1 Lage und Bebauung des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsteil von Nandlstadt und ist nördlich der FS 32 und der bestehenden Bebauung von Altfallterbach angesiedelt. Es sollen drei Baugrundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgewiesen werden, darunter ist ein Grundstück, auf denen sich bereits Garagen und Lagergebäude befinden.

Die Entfernung zum Ortskern Altfallterbach ca. 400 m und zum Hauptort Nandlstadt beträgt ca. 6km.

13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Die westlichen Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut und fast vollständig versiegelt oder aufgekiest als Lagerfläche. Gehölzbestände sind kaum vorhanden.

Das nördliche Grundstück ist eine Wiesenfläche welches östlich und westlich mit einer Hecke abgegrenzt ist. Hier kommen Bluthasel, Flieder, Thuja, Weiden vor. Eine größere Linde stockt am östlichen Hang, sowie weitere stattliche Laubbäume außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorhandene Ackerfläche zwischen den beiden Feldwegen bleibt bestehen. Hier verläuft auch ein Graben von Nord nach Süd zunächst entlang des Feldweges, dann entlang der Erschließungsstraße. Weiter angrenzend im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Ackerflächen, ebenso dehnt sich der Garten mit Wiesen und Hecken weiter in Richtung Norden aus. Im Osten grenzen Wiesenflächen an einem Hang mit zahlreichen Gehölzen an.

13.3 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gesehen befindet sich das Gelände im Donau-Isar-Hügelland.

Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet Braunerde aus Lösslehm über Lösslehm-Fließerde vorherrschend.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Tertiär / Miozän entstanden und gehört zur oberen Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil.

Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der Ortsrandlage um einen kleinflächigen Kaltluft-sammelbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald Galium-Carpinetum typicum der Südbayern-Rasse.

13.4 Sonstige Vorgaben

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet mit einer Grünfläche als Ortsrand-eingrünung ausgewiesen

Bayerische Biotopkartierung

Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop 7437 B189. Es handelt sich um sonstige lokal bedeutsame Biotopflächen, hier insbesondere um Hecken, Gebüsche, Feldgehölze oder Alt-grasfluren

Arten und Biotopschutzprogramm Freising (ABSP)

Gemäß ABSP Freising befindet sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes und nördlich der geplanten Ausgleichsfläche ein Fundpunkt eines Rebhuhns, 1998.

13.5 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Bebauung der bisherigen Gartenfläche können Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Für den Flächennutzungsplan Nandlstadt wurde 2015 für einen Teilbereich des Ortsteils Altfalterbach eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Folgende Tierarten können betroffen sein:

Fledermäuse:

In Obstbäumen können sich in Höhlen und Spalten Quartiere von Baumfledermäusen befinden.

Reptilien:

Heckensäume und Böschungen können (Teil-)Lebensräume von Zauneidechsen sein.

Vögel:

Zu erwarten sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungsränder (z.B. Haussperling, Türkentaube), Streuobstwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht u.a.) und der offenen Feldflur mit Gehölzen (z.B. Goldammer, Rebhuhn)

Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bebauung:

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 die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- 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 der geplanten Bebauung entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte
- Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die westlich angrenzende freie Landschaft.

Fazit der Vor-Untersuchung:

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Fledermäuse:

Es kommen keine Obstbäume oder sonstige bedeutende Gehölze vor, die für Fledermäuse als Lebensraum von Bedeutung sind. Der größere Laubbaum an der östlichen Grenze muß erhalten bleiben.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Sollten Straßenlaternen angebracht werden, sollten diese nur nach unten gerichtet sein und möglichst ab spätestens 22:00 Uhr gedimmt werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Zu verwenden sind Lichtquellen, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warm-weiße LED- oder Natriumniederdampf-Lampen mit gelbem Licht (vgl. STONE 2013, EISENBEIS & EICK 2011).

V2: Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.

Reptilien:

Die prüfungsrelevanten Reptilienarten Äskulapnatter, Sumpfschildkröte, Mauereidechse, Schlingnatter und Smaragdeidechse kommen im Großnaturreaum nicht vor oder der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Arten. Lediglich die Zauneidechse kann im Planungsraum vorkommen.

V3: Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob ein Vorkommen der Zauneidechse gegeben ist.

Bei Vorhandensein einer Zauneidechsenpopulation soll deshalb im nahen Umfeld drei Steinhäufen von jeweils 5 m³ Volumen angelegt werden. Die Steine müssen überwiegend (mindestens 60%) eine Korngröße von 20 – 40 cm aufweisen, damit sie optimal als Verstecke für Zauneidechsen geeignet sind. Sie müssen sonnig gelegen sein; möglichst windgeschützt auf der Südseite von Hecken oder Gebüsch- oder Waldrändern liegen und sollten möglichst nicht weiter als 40 m von den vorhandenen Lebensräumen der Zauneidechsen (siehe Abb. 3) oder anderen von Zauneidechsen besiedelten Habitaten entfernt liegen. Eine Durchmischung der Steine mit möglichst dicken Wurzelstöcken oder Stammstücken ist sinnvoll. Die Oberfläche der Steinhäufen sollte zu ca. ¼ der Fläche locker mit Ästen bedeckt werden. Am südlichen Rand der Steinhäufen ist ein Sandkranz von 2 m Breite und 50 cm Tiefe anzulegen. Das Umfeld der beiden Steinhäufen sollte extensiv genutzt sein und reichlich Deckung aufweisen.

Die Steinhäufen sollten mind. ein Jahr vor dem Eingriff angelegt werden, damit sie für Zauneidechsen nutzbar sind. Einer der drei Häufen ist bis auf Frosttiefe in den Untergrund anzulegen, um hier günstige Überwinterungsmöglichkeiten für Zauneidechsen zu schaffen.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Zu erwarten sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungsränder (z.B. Haussperling, Türkentaube), Streuobstwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht u.a.) und der angrenzenden offenen Feldflur mit Gehölzen (z.B. Goldammer, Rebhuhn)

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V4: Erforderliche Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.

Oktober und 28. Februar erfolgen.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind

Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden.

Erforderliche Gehölzrodungen werden nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt, um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die betroffenen Gehölze werden kurz vor der Rodung auf Habitatstrukturen überprüft. Fallzeitpunkte werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ggfls. artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen beantragt.

Das nördliche Grundstück mit Gehölzen wird vor der Baufeldfreimachung auf das Vorkommen der Zauneidechse überprüft, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

13.6 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung entwickeln zu lassen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken festgesetzt. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben. Als Ortsrandeingrünung sind private Grünstreifen zur Bepflanzung mit Hecken geplant.

13.7 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Verlust an Gehölzbeständen und einer kleinen Wiesenfläche, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:

Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches,

vor allem die östlich und nördlich angrenzenden Wiesenflächen und Gehölzbestände.
Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte

Auswirkungen auf Boden und Wasser

Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen z.B. Rückhaltung entgegengewirkt werden.

Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmimmissionen für die dort lebende Wohnbevölkerung;

Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die westlich angrenzende freie Landschaft.

Die Bebauung am Ortsrand von Altfallterbach wird eine negative Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen.

13.8 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten Gebäuden und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die geplanten Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen bei.

Mit einer zusätzlichen Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen mit Pflanzgeböten wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und ökologisch etwas aufgewertet. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden durch Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen wo möglich.

Der Verlust von offenem Boden durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden.

Schutzgut Boden:

Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung von vier Gebäuden wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht nennenswert beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung.

13.9 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Marktgemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

Flächenbewertung

Der zu bebauende Planungsbereich hat insgesamt eine Fläche von 1 871 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie I und II zugeordnet sind. Bei der Kategorie I ist der untere Wert (Kies- und Lagerflächen, bebaute und versiegelte Flächen). Als Flächen mit mittlerer Bedeutung wurden der mit Hecken eingegrünte nördliche Garten bewertet.

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet und der hierfür festgesetzten Grundfläche der Baugrundstücke sind ausschließlich niedrige Versiegelungsgrade (GRZ kleiner 0,35 = Typ B) zu erwarten.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen für die Durchlässigkeit der Grundstücke
- Grünordnerische Festsetzungen zur Wohnumfeldgestaltung
Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Privatgärten: Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je 250 qm Grundstücksfläche, Bepflanzung entlang der Einfriedungen zur Hälfte entlang privater Grundstücksgrenzen und zu einem Drittel entlang öffentlicher Straßen mit Laubgehölzen, Vorgabe von heimischen Straucharten bei Schnitthecken.
Ausweisung privater Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen (siehe Festsetzung im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Schutzgut Landschaftsbild

- Durchgrünung des Wohngebietes und Ausweisung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Flächenbewertung	Eingriffsbewertung mit Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Kategorie I , unterer Wert Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kies- und Lagerflächen, bebaute Flächen, teilweise Rasenflächen)	Typ B Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Wohnbebauung + Verkehrsflächen) GRZ kleiner 0,35 = Kompensationsfaktor 0,3	1 556 qm	467 qm
Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Garten mit Gehölzen)	Typ B Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Wohnbebauung + Verkehrsflächen) GRZ kleiner 0,35 = Kompensationsfaktor 0,8	315 qm	252 qm

Summe der erforderliche Ausgleichsfläche = 719 qm

13.10 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 719 qm Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichfläche wird auf Flurnummer 273/3 Gemarkung Schweinersdorf nachgewiesen. Es handelt sich um eine Fläche nördlich eines Fichtenforstes, der ohne jeglichen Waldrand ausgeprägt ist. Weiter nördlich liegt eine eingezäunte großflächige Streuobstwiese (Höhe der Obstbäume 4 – 6 m) mit einer kurzen Birkenreihe, die ca. 10 m hoch sind.

Die geplante Ausgleichsfläche, die eine Wiese darstellt und auf der sich auf einem Teilbereich eine Christbaumaufzucht mit noch jungen Fichten befindet, ist 11,5 m breit und ca. 62 m lang. Es ist auf 8 m Breite eine fünfzeilige Heckenpflanzung mit einzelnen Laubbäumen geplant, die sich zu einem gestuften Waldmantel entwickeln soll. Davor vorgelagert ist ein 3,5 m breiter Krautsaum, der mit einer Blumen-Kräuter-Wiese aus autochtonem Saatgut angesät werden soll. die Mahd ist im Oktober durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Die Ausgleichsfläche ist bis Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Sie wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes über das Landratsamt Freising an das Ökokataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gemeldet.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Nandlstadt plant, in Altalterbach ein kleines Baugebiet mit 3 einzelnen Wohnhäusern auszuweisen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 32.

Die notwendigen Flächen für Straßen und Wege werden ebenfalls dargestellt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur 3 Einzelhäuser geplant. Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt 3 Parzellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt. Unter Biffer 2.1 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,23 ha
Verkehrsfläche - Planung	0,04 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,02 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,29 ha

14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind auf Grundlage des Baugesetzbuches und dem Naturschutzgesetz hier die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F.v. 03.11.2017) i.V.m. §§ 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 19.11.2021 anzuwenden und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Abfall- und Wassergesetz wird mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt. Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden aktuell keine landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Der Regionalplan macht zu den Flächen keine Aussagen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet in dem Bereich bereits eine Dorfgebietsfläche und eine Ortsrandeingrünung.

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

Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

Für die in dem vorgelagerten Wohnbereich lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase im neuen Wohngebiet ist jedoch mit erhöhtem Baulärm für Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes sorgen.

Schallschutz:

Keine Bedeutung.

Erholungsfunktion:

Der Erholungswert für die Öffentlichkeit wird aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der fehlenden natürlichen Ausstattung nicht beeinträchtigt. Der Eingriff ist als gering zu werten.

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.

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 die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- 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 Planung entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch die Verkehrsflächen und die Gebäude werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte im Umfeld des Gebietes
- Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die umgebende freie Landschaft.

Durch den Wegfall von Lebensräumen für die Tierwelt (Gehölz- und Wiesenfläche) und der Bebauung verschiebt sich die um die Siedlung vorhandene Störungszone weiter in die freie Land-

schaft. Dies führt zu einer geringen Verschlechterung von Lebensräumen für die Tierwelt, daher ist der Eingriff als mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

Schutzgut Boden

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

Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist überwiegend als Braunerde über Lösslehm-Fließerde vorherrschend.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, dass die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt wird.

Bezüglich der Planung zur weiteren Verwendung und der Zwischenlagerung des oberen Humusmaterials wird ein Bodenmanagementplan erstellt.

Ergebnis:

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. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

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

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Der durch das Baugebiet verlaufende Graben bleibt unberührt.

Grundwasser:

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

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

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. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nördlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen des geplanten Wohngebiets weisen derzeit nur auf einem betroffenen Grundstück ländliche und reizvolle Strukturen wie Hecken, Hangbereiche und einen Feldweg auf, die in typischer ländlicher Weise einen reizvollen Übergang vom Ortsausgang in die freie Landschaft darstellen. Trotzdem verändert eine Neubebauung mit 3 Häusern das Landschaftsbild hier negativ.

Aufgrund der geringen Größe kann jedoch nur von einer geringen Beeinträchtigung gesprochen werden.

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.

Baudenkmäler:

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen, somit sind keine Anforderungen diesbezüglich zu stellen.

Bodendenkmäler:

Sind hier nicht nachgewiesen.

Da mit der Baugebietsausweisung keine vorhandenen architektonisch wertvollen Bauten sowie archäologische Bodendenkmäler betroffen sind, sind hier keine weiteren Aussagen zu treffen.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als Garten bzw. Lagerfläche oder Wiese genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Die ökologisch wertvollen Strukturen und die Sichtbeziehung in Richtung freie Landschaft wären weiterhin vorhanden und vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

- durch bauliche Festsetzungen sind nur 3 Einzelhäuser erlaubt, somit erfolgt hier eine ortstypische Bebauung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Begrünung des Baugebietes und des Ortsrandes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen

- Schaffung von Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 719 qm Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 273/3 Gemarkung Schweinersdorf nachgewiesen.
Es ist eine fünfzeilige Heckenpflanzung mit einzelnen Laubbäumen geplant, die sich zu einem gestuften Waldmantel entwickeln soll. Davor vorgelagert ist ein Krautsaum, der mit einer Blumen-Kräuter-Wiese aus autochtonem Saatgut angesät werden soll.

Schutzgut Boden

- Festsetzungen im Bebauungsplan, dass Stellplätze so zu befestigen sind, dass eine gewisse Wasserdurchlässigkeit gewährleistet werden kann. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden

Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß und Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellplätzen.
- Versickerung auf privaten Grundstücken

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas

Schutzgut Landschaftsbild

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzungen für eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes

14.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in Altfalterbach zur Verfügung. Da im Flächennutzungsplan bereits ein Dorfgebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung.

Planinhalt

Auf Grund der Vorgaben wie z. B. Erschließung, Gebäudegrößen, Zufahrten ist eine Planung entstanden, die die Versiegelung so weit wie möglich verringert. Eine Durchgrünung des Baugebietes ist durch Baumpflanzungen gewährleistet.

14.6 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 der Leitfaden für die Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse bezieht sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben. Genaue Auswirkungen hierzu können heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Meßmethoden fehlen.

14.7 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen durch die Marktgemeinde erfolgt ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Nach drei Jahren soll diese durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

14.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung eines neuen Wohngebietes bringt eine minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens für die angrenzenden Bereiche mit sich. Die Beeinträchtigungen sind aber als gering zu sehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund der vorkommenden Gehölze, welche entfernt werden müssen, mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Boden

Der Bau neuer Gebäude 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.

Die Auswirkungen sind jedoch als gering einzustufen

Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich bisher an Gehölzstrukturen reiche Übergang in die freie Landschaft geht durch die Bebauung verloren.

Die Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Boden	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine	keine	Keine Auswirkungen

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Nandlstadt, den 04.12.2025

Markt Nandlstadt



Gerhard Betz, Erster Bürgermeister

Nandlstadt, den 07. JAN. 2026

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH
- Entwässerungsplanung von AquaSys GmbH vom 04.2025