

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Lage



Topographische Karte

ohne Maßstab

Am östlichen Ortsrand von Nandlstadt erstreckt sich das ca. 0,87 ha große Baugebiet. Es wird von Norden über die Baumgartener Straße erschlossen. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

1.2 Umgebung

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Siedlung mit Wohngebäuden an, im Norden wird es von der Baumgartener Straße begrenzt, an die sich die Sportflächen des TSV Nandlstadt anschließen.

Die östliche Grenze bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden schließen ein Waldstück und ein Feldstück an.

1.3 Topographie

Mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m (502,50 m ü. NN bis 503,5 m ü. NN) kann man von einem flachen Gelände ausgehen. Es ist nach Südosten geneigt.

1.4 Geologie/Hydrologie

Nandlstadt liegt im Naturraum 062 (Donau-Isar-Hügelland), das sich durch ein engmaschiges feinverzweigtes Talnetz mit sanft geschwungenen Hügelzügen und asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen auszeichnet.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht der IMH GmbH (Projektnummer 21182044-2) vom 20.10.2021 ist im Geltungsbereich „überwiegend mit Sanden und unterlagernden Schottern der Hangendserie zu rechnen. Bereichsweise sind umlagerte Lehme bzw. eine bindige Deckschicht in Form von Tonen und Schluffen abzuschätzen. Aufgrund der Nähe des Baugebietes zum südöstlich gelegenen Bründlbach sind teils polygenetische Talfüllungen bzw. Bachablagerungen abzuleiten.“

Die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete werden nachweislich eingehalten. Laboruntersuchungen, die im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung durchgeführt wurden, zeigen den Zuordnungswert Z 0, d. h. es ergibt sich keine Nutzungseinschränkung.

Die Böden im Geltungsbereich können entsprechend der Bohrsondierungen in folgende Bodenschichten eingeteilt werden:

- ca. 30 cm Ackerboden (Oberboden)
- bis in ca. 1 m Tiefe: bindige Deckschicht in Form von schluffigen Tonen mit unterschiedlich hohen Anteilen an Sanden und teils Kiesen
- ab ca. 1 m Tiefe: schwach schluffige bis schluffige und kiesige bis stark kiesige Sande

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Planungsvorgaben

2.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat am 22.07.2021 beschlossen, am östlichen Rand von Nandlstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen Bereich von ca. 0,87 ha im Sinne

von § 30 BauGB den Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 972/2 (Teilfläche), 972/3, 972/6 und 973/11 und 263 (Teilfläche) der Gemarkung Baumgarten.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Eine Fläche im Geltungsbereich, nämlich Parzelle 5, befindet sich ab 30.06.2023 im Eigentum des Marktes Nandlstadt. Alle weiteren Flächen bleiben in Privateigentum.

2.3 Immissionsschutz

Schallimmissionsschutz:

Zur Untersuchung des Belanges Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 22-010-02 vom 21.10.2022 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Sportanlagenlärm:

Die von den benachbarten Sportanlagen zu erwartenden Geräuschimmissionen unterschreiten an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werktags und sonntags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Die aktuelle Nutzung der Sportanlagen wird durch die neue Wohnnachbarschaft nicht eingeschränkt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Haustechnische Anlagen:

Wegen der relativ kleinen Grundstücke und Abstände kann es beim Betrieb von Luft-Wärmepumpen mit Außenkomponenten, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen zu Geräuschbelästigungen in der Nachbarschaft kommen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung solcher Anlagen, im Rahmen von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens nach TA Lärm auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV § 1 abzustimmen.

Hierin ist die Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von nachts 40 dB(A) nachzuweisen, ggf. unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Anlagen, sowie unter Berücksichtigung von tieffrequenten Geräuschanteilen. Lässt sich eine besondere Störwirkung durch tiefe Frequenzen (vorherrschende Energieanteile im

Frequenzbereich unter 90 Hz) nicht ausschließen, so muss der Mittelungspegel LAeq den (ggf. reduzierten) Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreiten.

Im Sinne der Lärmvorbeugung ist bei solchen Anlagen auf die Auswahl lärmarmer und nicht tieffrequent emittierender Geräte und einen günstigen Standort zu achten. Ggf. sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Schalldämpfer, Abschirmungen, Einhausungen, usw.).

Siehe hierzu TA Lärm (Ziffer 7.3 und Anhang A.1.5) sowie DIN 45680.

Normen:

Die in der Begründung aufgeführte Norm ist beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

2.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region München (14)

Der Markt Nandlstadt liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region München (14). Er ist als Grundzentrum einzustufen.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum weiterentwickelt werden.

Ausschlaggebend für die Bauleitplanung sind die in Kapitel 3 des LEP formulierten Ziel und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Flächensparen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung von Zersiedelung – Anbindungsgebot

Das neue Baugebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Somit ist eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Zersiedelungsverbotes vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird den Grundsätzen der überregionalen Planungen entsprochen.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Dem Markt Nandlstadt liegen diverse Nachfragen und Kaufabsichten Einheimischer für

Wohnbauland vor. So hat man sich entschlossen, gemäß der FNP-Vorgabe und der Möglichkeit, die Flächen im Eigentum zu realisieren, neues Wohnbauland auszuweisen, um dem Siedlungsdruck entgegenzuwirken. Außerdem braucht die Marktgemeinde dringend eine Fläche, auf der sie Einrichtungen für soziale Zwecke errichten kann. Das ist auf Grund des Bevölkerungswachstums und der Zuzüge aus Freising nötig.

3.2 Ziele der Planung

- Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes ist der rechtswirksame FNP der Marktgemeinde, der für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet vorsieht.
- Die entstehenden Bauflächen sollen in ihrer Größe dem regionalen Bedarf entsprechen und individuelle Lösungen der Bebauung ermöglichen (Einzel- oder Doppelhäuser sowie eine Einrichtung für soziale Zwecke)
- Durch das neue Baugebiet soll die vorhandene Infrastruktur gestärkt und verbessert werden.
- Das neue Baugebiet soll einen aktiven Beitrag leisten, die Energie- und Klimaziele der Marktgemeinde zu erreichen.
- Das Abwasser des Baugebietes wird in einem Mischsystem entsorgt, es gibt keinen Regenwasserkanal. Dementsprechend wird das Regenwasser auf den Grundstücken bzw. der Retentionsfläche versickert.
- Die Städtebauliche Integration dieses neuen Baugebietes in den Baubestand im Umgriff ist dem Markt Nandlstadt wichtig.

4. Planungskonzept

Der Geltungsbereich umfasst ein relativ flaches Gelände. Die Erschließung erfolgt über die Baumgartener Straße im Norden des Plangebietes. Diese Straße wird durch einen Fußweg ergänzt. Davon zweigen eine Anliegerstraße sowie ein Feldweg ab, um die Zugänglichkeit der östlichen Parzelle bzw. der Feldstücke südlich des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Im Osten erfolgt auf der gesamten Länge des Geltungsbereichs eine Ortsrandeingrünung. Somit wird die Bebauung abgerundet und fügt sich ins Ort- bzw. Landschaftsbild ein.

Da kein Regenwasserkanal vorhanden ist, wird das Niederschlagswasser der Fläche für Gemeinbedarf in einem Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereichs

versickert. Details zur Entwässerung erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.

5. Technische Festlegungen

5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Wasserversorgung

Über das Wasserbestandsnetz des Marktes Nandlstadt ist die Wasserversorgung für das Baugebiet gewährleistet.

Wasserentsorgung

Das Niederschlagswasser und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in Versickerungsrigolen versickert. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine ausreichend dimensionierte Retentionsmulde geplant.

Abwasser

Das Abwasser wird über einen Revisionsschacht dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Überprüfung ausreichender Dimensionen und die Entwässerungskonzeption erfolgen über das Ing. Büro Kehrler Planung, Regensburg.

Niederschlagswasserversickerung, Oberflächenwasser und Grundwasser

Geohydrologisch ist die Versickerung auf den Privatgrundstücken durch die ausreichende Durchlässigkeit der Böden möglich. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann gegebenenfalls in einer Pufferzisterne gesammelt werden.

Außerdem können Maßnahmen, die die Verdunstung fördern (wie z. B. begrünte Garagendächer, Sickermulden und eine geringe Versiegelung der Flächen), das anfallende Wasser puffern und sind zu präferieren.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die E.ON Bayern gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

5.3 Heizenergie/Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen, die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte deshalb vermieden werden.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

5.5 Erschließung

Die Verbindung des neuen Baugebietes mit den Bestandsstraßen ist im Norden über die Baumgartener Straße gegeben. Ein 1,80 m breiter Gehweg führt von Norden straßenbegleitend in das neue Baugebiet.

Die Grundstücke, die weiter im Osten liegen, werden durch eine zusätzliche Anliegerstraße erschlossen. Außerdem ist die Zufahrt der Feldstücke im Süden des Baugebiets durch einen Feldweg gesichert.

Ruhender Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken abgewickelt. Da entsprechend der Zweckbestimmung auf der Fläche für Gemeinbedarf vermehrt Besucherverkehr aufkommen wird, entsteht dafür ein Parkplatz. Vorerst wird auf einem Teil der öffentlichen Fläche eine befestigte Fläche als Wendemöglichkeit realisiert, die für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Sie dient als Provisorium bis zur Herstellung der Verkehrsflächen für die Gemeinbedarfsfläche.

5.6 Vermessung

Die Flurvermessung und digitale Höhenvermessung wurden durch ein Fachbüro erbracht und in die Planung eingepflegt. Die Höhendifferenz beträgt max. 1 m.

6. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Rechtliche Grundlagen

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan (Art. 4 Abs 2 BayNatSchG) integriert.

§ 18 Abs. 1 BNatschG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Auf der Planungsfläche sind keine Biotope gemäß der Bayerischen Biotopkartierung vorhanden. Die Fläche ist weder Bestandteil des Arten- und Biotopschutzprogramms noch liegt eine Artenschutzkartierung vor. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Äcker.

Die verbal-argumentative Bewertung aller Schutzgüter und die Darstellung der Vermeidungsmaßnahmen sind im Umweltbericht abgehandelt, der Bestandteil dieser Begründung ist.



Blick auf das Planungsgebiet, Blickrichtung von Südwest nach Nordost,
Aufnahme vom 24. März 2022



Blick auf das Planungsgebiet, Blickrichtung von Südwest nach Süden, Aufnahme vom 24. März 2022

7.3 Eingriffsbilanzierung / Ausgleichsflächen

Die Bilanzierung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) getrennt für die privaten und öffentlichen Flächen. Sie ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.1 Städtebauliche Eckdaten

Seite 30 von 55