

MARKT NANDLSTADT

RATHAUSPLATZ 1
85405 NANDLSTADT
TELEFON: 08756 / 9610-0
WWW.MARKT-NANDLSTADT.DE
Landkreis: Freising

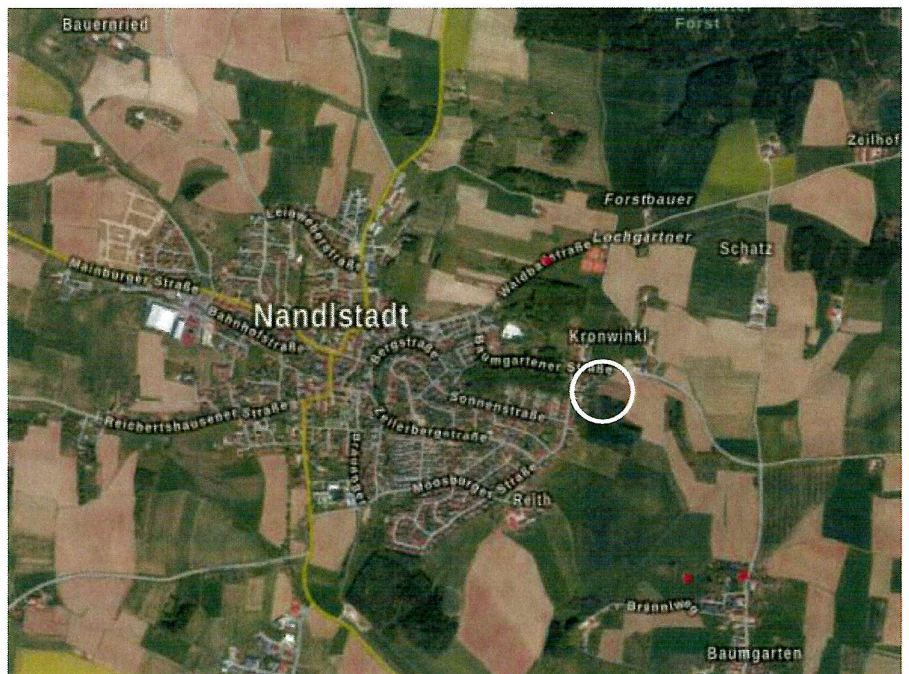


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 28 „Kronwinkl“



LUFTBILD

M 1:25.000

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Erfordernis der Aufstellung	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Verfahren	9
4.1	Verfahrensablauf	9
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	9
4.3	Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB10	
4.4	Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	14
4.5	Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB15	
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15

1 Einleitung

Nach § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Erfordernis der Aufstellung

Der Marktgemeinderat des Marktes Nandlstadt fasste in seiner Sitzung am 22.07.2021 den Beschluss, am östlichen Rand von Nandlstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen Bereich von ca. 0,87 ha den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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 und liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Dem Markt Nandlstadt lagen 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 brauchte 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.

Somit wird unterhalb der Baumgartener Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit offenen Einzel- und Doppelhausstrukturen sowie einer Einrichtung für soziale Zwecke ausgewiesen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ der Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom Februar 2007.

Im Umweltbericht wurden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Der Bau neuer Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einem dauerhaften Verlust der Funktion des Bodens, daher ist für das Schutzgut Boden eine mittlere Erheblichkeit zu verzeichnen.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen ergaben sich zwar baubedingt Auswirkungen, die mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten sind. Es wurden aber differenzierte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die es erlauben davon auszugehen, dass anlagen- und betriebsbedingt jeweils mit einer geringen Erheblichkeit gerechnet werden kann. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen:

Zusammenfassende Erklärung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Neben dem Umweltbericht waren folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen	Quelle
Mensch	<i>Hinweise zur Vermeidung von Nachteilen und Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere bezüglich Gewährleistung der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, einzuhaltende Mindestabstände bei Grenzbepflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i>	<i>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Bereich Landwirtschaft, vom 28.06.2022, und des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding – Freising, vom 27.06.2022</i>
	<i>Hinweise auf unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf den landwirtschaftlichen Flächen, die an das Planungsgebiet angrenzen</i>	<i>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Bereich Landwirtschaft, vom 28.06.2022, und des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding – Freising, vom 27.06.2022</i>
	<i>Hinweise zur Vermeidung nachteiliger Wechselwirkung zwischen den Planungen und den Waldflächen, insbesondere bezüglich Gewährleistung der Erreichbarkeit und Bewirtschaftbarkeit der Waldflächen, Gefahren durch Baumwurf und Immissionen; Erläuterung einzuhaltender Sicherheitsabstände</i>	<i>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Bereich Forsten, vom 28.06.2022</i>
	<i>Hinweise und Ausführungen zu Kabelverlauf, Kabelplanungen, Schutzzonen und Sicherheitsmaßnahmen</i>	<i>Stellungnahmen der Bayernwerk Netz GmbH vom 23.05.2022</i>

Zusammenfassende Erklärung

	<i>Fachliche Informationen zum Brandschutz; Ausführungen zu Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Rettungshöhen und Rettungswegen</i> <i>Hinweis auf Pflicht zur Einhaltung der Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfad Boden-Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durch den neu aufgebrachten Oberboden im Falle eines Austauschs des Oberbodens</i> <i>Aspekte des Immissionsschutzes; Ausführungen zu entstehenden Lärmemissionen im Bereich des Multifunktionsplatzes an der Moosburger Straße; Emissionen sind im nachgeordneten Verfahren zu beschreiben und zu bewerten; Ausführungen zu entstehenden Lärmemissionen durch die im Norden des Planungsbereiches Kronwinkl gelegene Sportanlage; Empfehlung einer detaillierten immissionsschutzfachlichen Überprüfung (Gutachten) auf Grundlage einer Nutzungsbeschreibung der Sportanlage</i> <i>Empfehlungen zur Beeinflussung der tatsächlichen Sicherheitslage und des Sicherheitsgefühls durch räumlich-gestalterische Maßnahmen, insbesondere durch Schaffung von Übersichtlichkeit, Beleuchtung, Orientierung, Ordnung und Sauberkeit, Schutz vor Vandalismus, und Kommunikation sozialer Regeln</i>	<i>Stellungnahmen des Kreisbrandrates des Landkreises Freising vom 26.05.2022, und der Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, vom 19.05.2022</i> <i>Stellungnahmen des Landratsamtes Freising, Gesundheitsamt, vom 23.05.2022</i> <i>Stellungnahmen des Landratsamtes Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde, vom 29.06.2022</i> <i>Stellungnahme der Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar vom 23.05.2022</i>
Tiere		
Pflanzen	<i>Aspekte zu waldrechtlichen und forstfachlichen Belangen; Erhalt der Waldfläche südlich des Planungsgebietes</i>	<i>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Bereich Forsten, vom 28.06.2022</i>
Boden	<i>Aspekte zu vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hinweise auf Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. Böden mit hoher Qualität; (überdurchschnittliche Gründlandzahl); Empfehlung zum Abtragen des Oberbodens und zur Verteilung des Oberbodens auf ertragsärmeren Standorten</i>	<i>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Bereich Landwirtschaft, vom 28.06.2022</i>

Zusammenfassende Erklärung

	<i>Aspekte zur Schonung landwirtschaftlicher Nutzflächen; Bevorzugung mehrstöckiger Bebauung, Möglichkeiten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen</i> <i>Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte</i> <i>Aspekte des Bodenschutzes, eingetragene Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden; Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden, Einhaltung dieser Grundsätze durch ein Bodenmanagementkonzept; Hinweise auf zu erwartende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden; Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind einzuhalten; Hinweise zum Flächenverbrauch; Bewertung der Untersuchungsergebnisse des geotechnischen Berichts, ergänzende Hinweise und Empfehlungen</i> <i>Geotechnischer Bericht</i>	<i>Stellungnahmen des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding – Freising, vom 27.06.2022</i> <i>Stellungnahmen der Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH vom 17.05.2022</i> <i>Stellungnahmen des Landratsamtes Freising, SG 41, Altlasten, vom 04.07.2022, und des Landratsamtes Freising, Gesundheitsamt, vom 23.05.2022</i> <i>Gutachten IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, Bearbeitungsstand 20.10.2021</i>
Luft und Klima	<i>Hinweise auf unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf den landwirtschaftlichen Flächen, die an das Planungsgebiet angrenzen</i>	<i>Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Bereich Landwirtschaft, vom 28.06.2022, und des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding – Freising, vom 27.06.2022</i>

Zusammenfassende Erklärung

	<i>Aspekte des Immissionsschutzes; Ausführungen zu entstehenden Lärmemissionen im Bereich des Multifunktionsplatzes an der Moosburger Straße; Emissionen sind im nachgeordneten Verfahren zu beschreiben und zu bewerten; Ausführungen zu entstehenden Lärmemissionen durch die im Norden des Planungsbereiches Kronwinkl gelegene Sportanlage; Empfehlung einer detaillierten immissionsschutzfachlichen Überprüfung (Gutachten) auf Grundlage einer Nutzungsbeschreibung der Sportanlage</i>	<i>Stellungnahmen des Landratsamtes Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde, vom 29.06.2022</i>
Landschaftsbild		
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Bodendenkmalpflegerische Belange, Hinweis auf Meldepflicht und Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern</i>	<i>Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat B Q, vom 24.05.2022</i>
Nutzung erneuerbarer Energien/ Energieeinsparung		
Wasser	<i>Hinweis auf Verpflichtung zum Anschluss aller Gebäude an das öffentliche Kanalnetz und an die öffentliche Trinkwasserleitung</i> <i>Aspekte der Wasserwirtschaft und des Wasserrechts; Erläuterungen zum Fachbereich Gewässerausbau, Hinweis auf Pflicht zur Beantragung einer wasserrechtlichen Gestattung, sofern Anlagen im Grundwasser errichtet werden; Erläuterungen zum Fachbereich Überschwemmungsgebiete, Hinweise zu wassersensiblen Bereich</i> <i>Aussagen über den Verlauf der vorhandenen Hauptwasserleitung einschließlich Lageplan; Hauptwasserleitung wird voraussichtlich im Zuge der Baumaßnahmen mit erneuert; Hinweis auf einzuhaltende Auflagen, Überbauungsverbot und beidseitiger Abstand von 3 m</i>	<i>Stellungnahmen des Landratsamtes Freising, Gesundheitsamt, vom 23.05.2022</i> <i>Stellungnahmen des Landratsamtes Freising, SG 41, Wasserrecht, vom 19.05.2022</i> <i>Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Baumgartner Gruppe vom 03.06.2022</i>
Natur		
Verkehr	<i>Erläuterungen zu möglichen Problemen bei der Müllabfuhr aufgrund der eingeschränkten Breite und Ausführung der Erschließungsstraßen; Hinweis auf Notwendigkeit einer Bereitstellungsfläche für Abfallgefäße entlang der Baumgartener Straße zur Entleerung/Abholung</i>	<i>Stellungnahme der HEINZ Entsorgung GmbH & Co. KG vom 10.06.2022</i>

Zusammenfassende Erklärung

	<i>Empfehlungen zur Beeinflussung der tatsächlichen Sicherheitslage und des Sicherheitsgefühls durch räumlich-gestalterische Maßnahmen, insbesondere durch Schaffung von Übersichtlichkeit, Beleuchtung, Orientierung, Ordnung und Sauberkeit, Schutz vor Vandalismus, und Kommunikation sozialer Regeln</i> <i>Erläuterung von verkehrsbezogenen Einwänden und Bedenken</i>	<i>Stellungnahme der Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar vom 23.05.2022</i> <i>Stellungnahmen von Bürgern vom 23.06.2022, vom 27.06.2022 und vom 28.06.2022</i>
--	--	---

Es wurden folgende Gutachten erstellt: Geotechnische Bericht (Baugrundvoruntersuchung) und Schalltechnische Untersuchung (Schallimmissionsschutz).

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021) getrennt für die privaten und öffentlichen Flächen.

Für die geplante Nutzung ergab sich ein Kompensationsbedarf von 9.995 Wertpunkten. Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Kronwinkl“ wurden zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes und zum Teil extern zur Verfügung gestellt.

Übersicht Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen:

Parzellen	Wertpunkte
Parzelle 1 und 2	1.610 WP
Parzelle 3 und 4	1.620 WP
Parzelle 5 (Marktgemeinde)	6.765 WP
Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten	9.995 WP

Art	gültig für	Flächengröße	Wertpunkte
Interne Ausgleichsfläche	Parzelle 5	371 m²	2.597 WP
Extern Ökokonto der Marktgemeinde	Parzelle 1, 2 und 5	989 m²	5.778 WP
Extern Ökokonto Rauscher	Parzelle 3 und 4	327 m²	1.620 WP
Summe Ausgleich in Wertpunkten			9.995 WP

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. der Verrechnung mit den Ökokonten keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	22.07.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20.05.2022 bis 30.06.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung	20.05.2022 bis 30.06.2022
Öffentliche Auslegung	26.01.2023 bis 10.03.2023
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	26.01.2023 bis 10.03.2023
Satzungsbeschluss	27.04.2023
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung am	01.06.2023

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wurden der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.04.2022, im Zeitraum vom 20.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022, im Sitzungssaal des Rathauses des Marktes Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt, im Dachgeschoss, Zimmer DG 31, barrierefrei, für jedermanns Einsicht, öffentlich ausgelegt. Die Einsichtnahme war während der offiziellen Öffnungszeiten möglich. Auf Wunsch erläuterte ein Mitarbeiter des Bauamtes die Planung.

Bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit sind im Zeitraum vom 20.05.2022 bis zum 30.06.2022 sechs Stellungnahmen eingegangen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.05.2022 eine Frist bis einschließlich 30.06.2022 gewährt. Auf Antrag wurde den Fachbehörden des Landratsamtes Freising und der Handwerkskammer für München und Oberbayern eine Fristverlängerung bis einschließlich 08.07.2022 gewährt.

Insgesamt wurden 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Keine Stellungnahmen kamen von: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising, Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreishandwerkerschaft Freising, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern, Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern, Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe

Die folgenden Stellen erhoben keine Einwände bzw. äußerten sich nicht: bayernets GmbH, Erzbischöfliches Ordinariat München, Flughafen München GmbH, Gemeinde Rudelzhausen, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landratsamt Freising Abgrabungsrecht, Landratsamt Freising Kreisarchäologie, Landratsamt Freising Ortsplanung, Landratsamt Freising Straßenverkehrsbehörde, Landratsamt Freising Tiefbau, Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde, Markt Au i.d. Hallertau, Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt, Regionaler Planungsverband München, TenneT TSO GmbH, Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Hörgerthausen, Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Mauern,

Zusammenfassende Erklärung

Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Wang, Verwaltungsgemeinschaft Zolling Mitgliedsgemeinde Attenkirchen, Verwaltungsgemeinschaft Zolling Mitgliedsgemeinde Zolling, Wasserwirtschaftsamt München Servicestelle Freising

Die folgenden Stellen erhoben keine Einwände, haben aber eine Stellungnahme abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde, Staatliches Bauamt Freising

Abzuwägende Stellungnahmen kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bereich Landwirtschaft, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bereich Forsten, Bayerischer Bauernverband, Bayernwerk Netz GmbH, Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG, Kreisbrandrat, Landratsamt Freising Altlasten und Bodenschutz, Landratsamt Freising Bauleitplanung, Landratsamt Freising Gesundheitsamt, Landratsamt Freising Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Freising Wasserrecht, Polizeiinspektion Moosburg a.d. Isar, Regierung von Oberbayern Brand- und Katastrophenschutz, Deutsche Telekom Technik GmbH

4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

	Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
P1 - Niederschrift vom 23.06.2022	Hinweis auf fehlende Sicherheit für Fußgänger Forderung: Errichtung eines Wendehammers am östlichen Ende der Moosburger Straße und Erschließung des neuen Baugebietes allein über die Baumgartener Straße	Kenntnisnahme Nachkommen der Forderung und Änderung der Erschließung und des Geltungsbereichs
P2 - Schreiben vom 26.06.2022	Hinweis auf fehlerhafte Darstellung der Eigentumsverhältnisse und Bitte um Berichtigung	Kenntnisnahme und Anpassung
P3 - Schreiben vom 27.06.2022	Wie P1	Wie P1
P4 - Schreiben vom 27.06.2022	Wie P1	Wie P1
P5 - Schreiben vom 30.06.2022	Widerspruch gegen die Erschließung	Wie P1
P6 - Schreiben vom 28.06.2022	Widerspruch gegen die im Plan erlaubten 2 Vollgeschosse. Widerspruch gegen die Erschließung mittels eines Fuß- und Radwegs	Andere Belange (Grundsatz der Nachhaltigkeit und des Flächensparens) werden in der Abwägung höher gewichtet. Wie P1

Zusammenfassende Erklärung

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

	Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bereich Landwirtschaft Schreiben vom 28.06.2022	Hinweis auf Verlust einer hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Fläche. Empfehlung für die weitere Verwendung des Oberbodens Hinweis auf unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft. Empfehlungen für Grenzbepflanzungen. Hinweis zur Vermeidung von Nachteilen und Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe	Andere Belange (Versorgung der Bevölkerung mit Bauland und Vorsehen notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen) Festsetzungen zur Oberbodenlagerung und Hinweise zum Schutz des Mutterbodens Hinweis auf Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bereich Forsten Schreiben vom 28.06.2022	Aspekte der Waldabstände Ergänzung des Ausgleichskonzepts	Festsetzung windwurfgefährdeter Bereich Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 27.06.2022	Hinweis auf unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft. Hinweis zur Vermeidung von Einschränkungen für die Bewirtschaftung anliegender Flächen. Hinweise zum Flächensparen Empfehlungen für Grenzbepflanzungen. Empfehlung für die Pflege von Ausgleichsflächen	Hinweis auf Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben Verweis auf fehlende Abgabebereitschaft der privaten Grundeigentümer Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung Verweis auf ökologischen Zweck von Ausgleichsflächen
Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 23.05.2022	Hinweis auf bestehende Versorgungseinrichtung im Planbereich und weitere Schutzzonenbereiche Hinweis auf Kabelhausanschlüsse	Kenntnisnahme und Beachtung Ergänzung des Hinweises
Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG Schreiben vom 10.06.2022	Hinweis auf die Notwendigkeit einer Bereitstellungsfläche für Abfallgefäße	Verdeutlichung der geplanten Wendefläche

Zusammenfassende Erklärung

Kreisbrandrat Schreiben vom 26.05.2022	Anmerkungen und Empfehlungen bezüglich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung und Rettungshöhen	Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen
Landratsamt Freising Altlasten und Bodenschutz Schreiben vom 04.07.2022	Eingetragene Altlastenverdachts- flächen sind nicht vorhanden (Hinweis auf Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Aspekte des Bodenschutzes und Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden. Hinweis auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Prüfwerte für Wohngebiete. Bodenmanagementkonzepts wird empfohlen Hinweise zum Flächenverbrauch	Kenntnisnahme Anregungen wurden aufgenommen und entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise ergänzt- Von einem Bodenmanagement- konzept wurde abgesehen. Kenntnisnahme
Landratsamt Freising Bauleitplanung Schreiben vom 13.06.2022	Bitte um Vorlage eines Protokolls über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Einwände der Träger öffentlicher Belange. Hinweise zur Übermittlung der fertigen Planfassung digital und in Papierform. Hinweis zur Art der Baulichen Nutzung (WA statt MI)	Kenntnisnahme und Beachtung Kenntnisnahme und Beachtung Beachtung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich
Landratsamt Freising Gesundheitsamt Schreiben vom 23.05.2022	Hinweis auf Einhaltungspflicht der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- verordnung Empfehlung einer Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997 im weiteren Verfahren Hinweis auf Mitteilungspflicht bei Bodenverunreinigungen und Altlasten Hinweis auf Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung bei Bodenaustausch Hinweis auf die Pflicht, alle Gebäude an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen	Aufnahme in die textlichen Hinweise Aufnahme in die textlichen Hinweise Unter der Nr. 11 der textlichen Hinweise ist die Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BBodSchG bereits genannt. Kenntnisnahme und Aufnahme Kenntnisnahme und Aufnahme

Zusammenfassende Erklärung

Landratsamt Freising Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 29.06.2022	Hinweis zur Art der Baulichen Nutzung (WA statt MI) Empfehlung einer immissionsschutzfachlichen Überprüfung wg. Fußballplatz im Norden	Beachtung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich Immissionsschutzgutachten erstellt
Landratsamt Freising Wasserrecht Schreiben vom 19.05.2022	Mitteilung, dass kein Gewässer betroffen ist. Empfehlung, Wasserrechtsanträge rechtseitig zu stellen Mittlung, dass keine Überschwemmungsgebiete betroffen sind. Aspekte, die die Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich seitlich der Moosburger Straße an der Nandl betreffen	Kenntnisnahme Wasserrechtsantrag für Parzelle 5 und für die öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits gestellt Kenntnisnahme Wurde im entsprechenden Verfahren abgewogen.
Polizeiinspektion Moosburg a.d. Isar Schreiben vom 23.05.2022	Aspekte der polizeilichen Kriminalprävention im Bereich des Städtebaus	Kenntnisnahme und Verweis auf Beachtung in weiterer Planung
Regierung von Oberbayern Brand- und Katastrophenschutz Schreiben vom 19.05.2022	Belange des abwehrenden Brandschutzes	Kenntnisnahme und Verweis auf Beachtung in weiterer Planung
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 18.07.2022	Hinweis, dass Ausbau einer eigenen TK-Linie geprüft wird Hinweis auf Vorhandensein bereits bestehender Telekommunikations- linien der Telekom und Bitte um Beachtung der Lage sowie Unversehrtheit im Zuge der weiteren Planung und Ausführungen. Aspekte der unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes Bitte um Rücksendung der Abfrage Eckdaten Bauleitplanung	Kenntnisnahme Aufnahme sowie Berücksichtigung im Zuge der weiteren Planungen und Ausführungen Kenntnisnahme Beachtung im Rahmen der Bauausführung

Im Rahmen der Abwägung wurde im Marktgemeinderat beschlossen, anstatt des bisher im Vorentwurf festgesetzten MI (Mischgebiet) ein WA (Allgemeines Wohngebiet) festzusetzen. Dies entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“ war also nicht weiter erforderlich.

4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.11.2022, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, im Zeitraum vom 26.01.2023 bis einschließlich 10.03.2023, im Sitzungssaal des Rathauses des Marktes Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt, im Dachgeschoss, Zimmer DG 31, barrierefrei, für jedermanns Einsicht, öffentlich ausgelegt. Die Einsichtnahme war während der offiziellen Öffnungszeiten möglich. Auf Wunsch erläuterte ein Mitarbeiter des Bauamtes die Planung.

Bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit sind im Zeitraum vom 26.01.2023 bis zum 10.03.2023 keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.01.2023 eine Frist bis einschließlich 10.03.2022 gewährt. Insgesamt wurden 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Keine Stellungnahmen kamen von: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising, Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreishandwerkerschaft Freising, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landratsamt Freising, Abgrabungsrecht, SG 41, Landratsamt Freising, Bauleitplanung, SG 43, Landratsamt Freising, Kreisarchäologie, Landratsamt Freising, Ortsplanung, SG 43, Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, SG 42, MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern (SG 315)

Folgenden Stellen erhoben in ihren Stellungnahmen keine Einwände bzw. äußerten sich nicht: bayernets GmbH, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Erzbischöfliches Ordinariat München, Flughafen München GmbH, Gemeinde Rudelzhausen, Landratsamt Freising Straßenverkehrsbehörde (SG 33), Landratsamt Freising Tiefbau (SG 61), Markt Au i. d. Hallertau, Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar, Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt, Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern, Regionaler Planungsverband, TenneT TSO GmbH, Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Hörgerthausen, Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Mauern, Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Wang, Verwaltungsgemeinschaft Zolling Mitgliedsgemeinde Attenkirchen, Verwaltungsgemeinschaft Zolling Mitgliedsgemeinde Zolling, Wasserwirtschaftsamt München Servicestelle Freising

Die folgenden Stellen erhoben keine Einwände, haben aber eine Stellungnahme abgegeben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Bereiche Landwirtschaft und Forsten, Bayernwerk Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Landratsamt Freising Gesundheitsamt, Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde, Staatliches Bauamt Freising, Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe

Abzuwägende Stellungnahmen kamen von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange: Bayerischer Bauernverband, Heinz Entsorgung GmbH und Co.KG, Landratsamt Freising Altlasten und

Zusammenfassende Erklärung

Bodenschutz, Landratsamt Freising Kreisbrandrat, Landratsamt Freising Immissionsschutzbehörde,
Landratsamt Freising Wasserrecht, Regierung von Oberbayern Brand- und Katastrophenschutz

4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Einwendungen von der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgetragen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

	Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 22.02.2023	Erneuerung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme	Kenntnisnahme, Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufrechterhalten
Heinz Entsorgung GmbH und Co.KG Schreiben vom 08.03.2023	Hinweis, dass Wendefläche ausreichend dimensioniert ist	Kenntnisnahme
Landratsamt Freising Altlasten und Bodenschutz Schreiben vom 13.03.2023	Begrüßung der Beachtung und Umsetzung der Hinweise aus der Stellungnahme vom 04.07.2022	Kenntnisnahme
Landratsamt Freising Kreisbrandrat Schreiben vom 01.02.2023	Hinweise und Empfehlungen bezüglich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasser-versorgung und Rettungshöhen	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen
Landratsamt Freising Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.03.2023	Anmerkung zur Festsetzung Nr. 14 (Wärmepumpen) Hinweis auf den möglichen Bedarf eines schalltechnischen Nachweises	Kenntnisnahme und Beibehaltung Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren
Landratsamt Freising Wasserrecht Schreiben vom 01.02.2023	Erneuerung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme Anmerkung, dass eine Flurnummer falsch genannt ist	Kenntnisnahme, Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufrechterhalten Prüfung und Korrektur
Regierung von Oberbayern Brand- und Katastrophenschutz Schreiben vom 01.02.2023	Aspekte des abwehrenden Brandschutzes	Kenntnisnahme und Beachtung in der weiteren Planung

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Markt Nandlstadt stehen keine anderen Planungsstandorte zur Verfügung. Da im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits ein Wohngebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung.

Der Markt Nandlstadt vertritt vor diesem Hintergrund die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben.

Zusammenfassende Erklärung

Marktgemeinde Nandlstadt, den 12. JUNI 2023



Gerhard Betz, 1. Bürgermeister

Rathausplatz 1

85405 Nandlstadt