B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T

ZUR

NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DER MARKTGEMEINDE NANDLSTADT

LANDKREIS FREISING

ÜBERBLICK:

MARKT NANDLSTADT MIT DEN GEMEINDETEILEN

AIGLSDORF, AIRISCHWAND, ALTFALTERBACH, ANDORF, BAUERNRIED, BAUMGARTEN, BOCKSCHWAIG, BRUDERSDORF, FAISTENBERG, FIGLSDORF, GROSSGRÜNDLING, GRÜNDL, HADERSDORF, HAUSMEHRING, HÖLL, HOLZEN, KAINRAD, KITZBERG, KLEINGRÜNDLING, KLEINWOLFERSDORF, KOLLERSDORF, KRONWINKL, MEILENDORF, OBERHOLZHÄUSELN, OBERSCHWAIG, REHLOH, REITH, RIEDGLAS, RIEDHOF, SCHATZ, SPITZ, THALSEPP, TÖLZKIRCHEN, UNTERHOLZHÄUSELN, WADENSDORF, WEIHERSDORF, ZEILHOF UND ZULEHEN

EINWOHNERZAHL ZUM 30.06.2017: 5227

FLÄCHE: 34,31 km²

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: LANDRATSAMT FREISING

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen (allgemein)

Definition und Inhalt des Flächennutzungsplanes?
Welche Auswirkungen hat der Flächennutzungsplan (§ 7 BauGB)?
Wie ist die Art der Nutzung zu verstehen (Baunutzungsverordnung)?
Verfahren allgemein (§ 2 BauGB)

Vorbemerkungen (speziell)

Verfahren (speziell)

1. Rahmenbedingung und Strukturdaten der Planung, übergeordnete Ziele

1.1 Lage, Größe und Funktion im Raum
1.2 Landes- und Regionalplanung (Ziele)
1.2.1 Landschaft
1.2.2 Land- und Forstwirtschaft
1.2.3 Siedlungsstruktur
1.3 Landschaft
1.4 Bevölkerungsentwicklung
1.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung
1.4.2 Einwohnerverteilung
1.4.3 Einwohnerentwicklung
1.4.4 Wohnungsentwicklung
1.5 Erwerbsstruktur
1.6 Siedlungsstruktur
1.7 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
1.8 Verkehrslage
1.8.1 Straßennetz
1.8.2 Öffentlicher Nahverkehr
1.9 Pendler

2. Planungsgrundsätze der Gemeinde, Ziele und Maßnahmen

2.1 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
2.2 Naturschutz und Landschaftspflege
2.3 Erholungsnutzung
2.4 Gewerbliche Entwicklung
2.5 Ziele zur Siedlungsstruktur
2.6 Wohnsiedlungsentwicklung
2.7 Landwirtschaftliche Betriebe
2.8 Gemeinbedarfseinrichtungen
2.9 Spielplätze
2.10 Denkmäler der Gemeinde
2.10.1 Baudenkmäler
2.10.2 Bodendenkmäler

2.11 Energieversorgung
2.12 Telekommunikation
2.13 Bodenschätze
2.14 Altlasten
2.15 Immissionsschutz
2.16 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
2.17 Gewässer
2.17.1 Fließgewässer
2.17.2 Stehende Gewässer
2.18 Hydrologie, Grundwasserverhältnisse
2.18.1 Allgemeines
2.18.2 Wasserschutzgebiet

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

3.1 Ausgleichsflächen
3.2 Ökokonto
3.3 Bereits vorhandene Ausgleichsflächen
3.3.1 Vorhandene Ausgleichsflächen der Marktgemeinde Nandlstadt: (A1 – A7)
3.3.2 Vorhandene Ausgleichsflächen von Privaten Bauherren (A8-A13)
3.3.3 Ausgleichsflächen vom Landkreis Freising
3.3.4 Ausgleichsflächen für Flurbereinigung
3.4 Potentielle, verfügbare Ausgleichsflächen (P1 – P9)
3.4.1 Mögliche Maßnahmen zur Umsetzung:
3.5 Vorschlag für sonstige geeignete Ausgleichsflächen und Umsetzungsmaßnahmen für Ökokonto (aus Landschaftsplan entnommen):
3.6 Flächenzusammenstellung über neu bebaubare Flächen aufgrund Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen zu Wohn-, Dorf- und Mischgebietsflächen und dafür benötigte Ausgleichsflächen
3.7 Voraussichtlich erforderliche Ausgleichsflächen für künftige bebaubare Flächen durch Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen zu Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, sowie Flächen für den Gemeinbedarf

4. Umweltbericht

Der Markt Nandlstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978. Die zwischenzeitliche Fortentwicklung der Gemeinde hat diesen Plan weitgehend überholt. Zwischenzeitlich wurden 4 Flächennutzungsplanänderungen rechtswirksam durchgeführt. Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 27.11.2011 beschlossen den Flächennutzungsplan neu aufstellen zu lassen.

Den Auftrag für diese Planung erteilte der Marktgemeinderat der Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co.KG in Nandlstadt.

Vorbemerkungen (allgemein)

Definition und Inhalte des Flächennutzungsplanes

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Vorschriften über die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne enthält die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO). Im zweigliedrigen System der bundesdeutschen Bauleitplanung stellt er die erste Stufe dar.

Der Flächennutzungsplan dient als umfassendes Instrument zur vorbereitenden Regelung der Bodennutzung nicht nur den gemeindlichen Zielen, sondern auch der Abstimmung mit überörtlichen und übergeordneten sowie fachlichen Planungen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung sind u.a. im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und der Regionalplan der Region München (RP 14) enthalten. Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung hängen vom Konkretisierungsgrad der Ziele ab. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgesetzt sind, werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen, z. B. Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für Abfallbeseitigungsanlagen, Planfeststellungen nach Flurbereinigungsgesetz, Natur- u. Landschaftsschutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, Wasser-schutz-, Überschwemmungsgebiete etc.

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die geplante Nutzung auf der gesamten kommunalen Fläche und somit die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde dar. Er ist ein umfangreiches Konzept für das ganze Gemeindegebiet, durch das die langfristige Entwicklung der Gemeinde sichergestellt wird.
Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im Allgemeinen ist ein Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

In einem Flächennutzungsplan geht es insbesondere um folgende Bereiche: die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, die Bebauung, die Bodennutzung, die Landschaftsgestaltung und den Umweltschutz. Der Flächennutzungsplan schafft die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Er soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ebenso soll er dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei sind vor allem folgende Hauptziele zu nennen (§ 1 Abs. 5 BauGB):
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- die Berücksichtigung und Gestaltung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes;
- die Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der erhaltenswerten Ortsteile;
- die Berücksichtigung der Belange der Kirche, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs sowie der Kultur und Bildung;
- die Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:
- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete), sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung;
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport und Spielanlagen; die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
- die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes;
- die Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
- die Flächen für die Landwirtschaft und Wald;
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden.

Der Flächennutzungsplan ist aktuell zu halten. Dadurch erfüllt er auch langfristig seine ortsentwicklungspolitische und strategische Schnittstellenfunktion als Entscheidungsinstrument. Als übergeordnete Grundlagen bilden die Baugesetze, die Landesplanung und die Regionalplanung den äußeren Rahmen dieser Planungen.

Welche Auswirkungen hat der Flächennutzungsplan (§ 7 BauGB)?

Die Gemeinde und die beteiligten Träger öffentlicher Belange (Fachstellen) sind bei ihren künftigen Planungen und Maßnahmen an die Aussagen des Flächennutzungsplanes gebunden (Behördenverbindlichkeit des Flächennutzungsplanes).

Es besteht Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB. Gegenüber dem Bürger entwickelt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind keine Rechtsansprüche, wie etwa Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück, herzuleiten. Jedoch müssen alle Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Diese enthalten dann als Satzung gegenüber dem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen. Erst durch dadurch wird die Möglichkeit zur Bebauung geschaffen.

Wie ist die Art der Nutzung zu verstehen (Baunutzungsverordnung)?

Der Flächennutzungsplan stellt dar, wie die Grundstücke genutzt werden können. Er unterscheidet dabei unter anderem zwischen Wohnbauflächen, Dorfgebieten, Gewerbegebieten, Flächen für Gemeinwirtschaft, Grünflächen verschiedenster Art, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Baunutzungsverordnung definiert die Baugebiete folgendermaßen:

- Wohnbauflächen (rot – mittel) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind auch kleine Läden, Gastwirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie gemeinnützige Anlagen. Ausnahmsweise können auch nicht störende Gewerbebetriebe, Hotels, Gartenbaubetriebe und ähnliches zugelassen werden.
- Dorfgebiete (braun - mittel) dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen. Sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.
- Mischgebiete (braun – mittel) dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und dem Wohnen. Hier finden alle Einrichtungen Platz, die in Wohnbauflächen nur ausnahmsweise zugelassen sind.
- Gewerbegebiete (grau) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einkaufszentren), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Personen, die in einem direkten Zusammenhang zum Betrieb stehen und Anlagen für gemeinnützige Zwecke zugelassen werden.

- Sondergebiete sind für Gebiete darzustellen, die sich von den o.a. Baugebieten wesentlich unterscheiden, z. B. für Krankenhaus oder für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie für Kur- und Fremdenbeherbergungsbetriebe.

Verfahren allgemein (§ 2 BauGB)

Wie wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt (§ 2 BauGB)?
Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde aufgestellt. Bei der Aufstellung wirken neben der Gemeinde die sogenannten „Träger öffentlicher Belange“ (Fachstellen) mit.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beim Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird der Entwurf erstellt. Mit dem Entwurf wird die öffentliche Auslegung durchgeführt, bei der nochmals der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung von Bedenken und Anregungen gegeben wird. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen und untereinander wird der endgültige Plan vom Gemeinderat beschlossen und dem Landratsamt Freising zur Genehmigung vorgelegt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Vorbemerkungen (speziell)

Die neueren Erkenntnisse und Planungsziele, insbesondere unter den Gesichtspunkten der Ökologie, des Landschafts- und Naturschutzes, aber auch bezüglich des Ortsbildes und der Siedlungsentwicklung, haben sich so grundlegend geändert, dass sie in den bestehenden Flächennutzungsplan nicht mehr eingearbeitet werden können.

Verfahren (speziell)

Der Flächennutzungsplanentwurf liegt nun nach Bestandsaufnahme und eingehender Beratung in der Gemeinde vor.
Vor dem formellen Bauleitplanverfahren wurde in der Zeit von April bis Oktober 2016 eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung zur Gemeindeentwicklung durchgeführt. Dabei fand eine Vielzahl, der aus den einzelnen Arbeitsgruppen erarbeiteten Ergebnisse ihren Niederschlag im nun vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf.

1. Rahmenbedingung und Strukturdaten der Planung, übergeordnete Ziele

1.1 Lage, Größe und Funktion im Raum

Der Markt Nandlstadt liegt im Landkreis Freising, im Regierungsbezirk Oberbayern, gemäß Regionalplan in der Region 14. Bis zur Anpassung der Regionalpläne werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist der Markt Nandlstadt dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet.

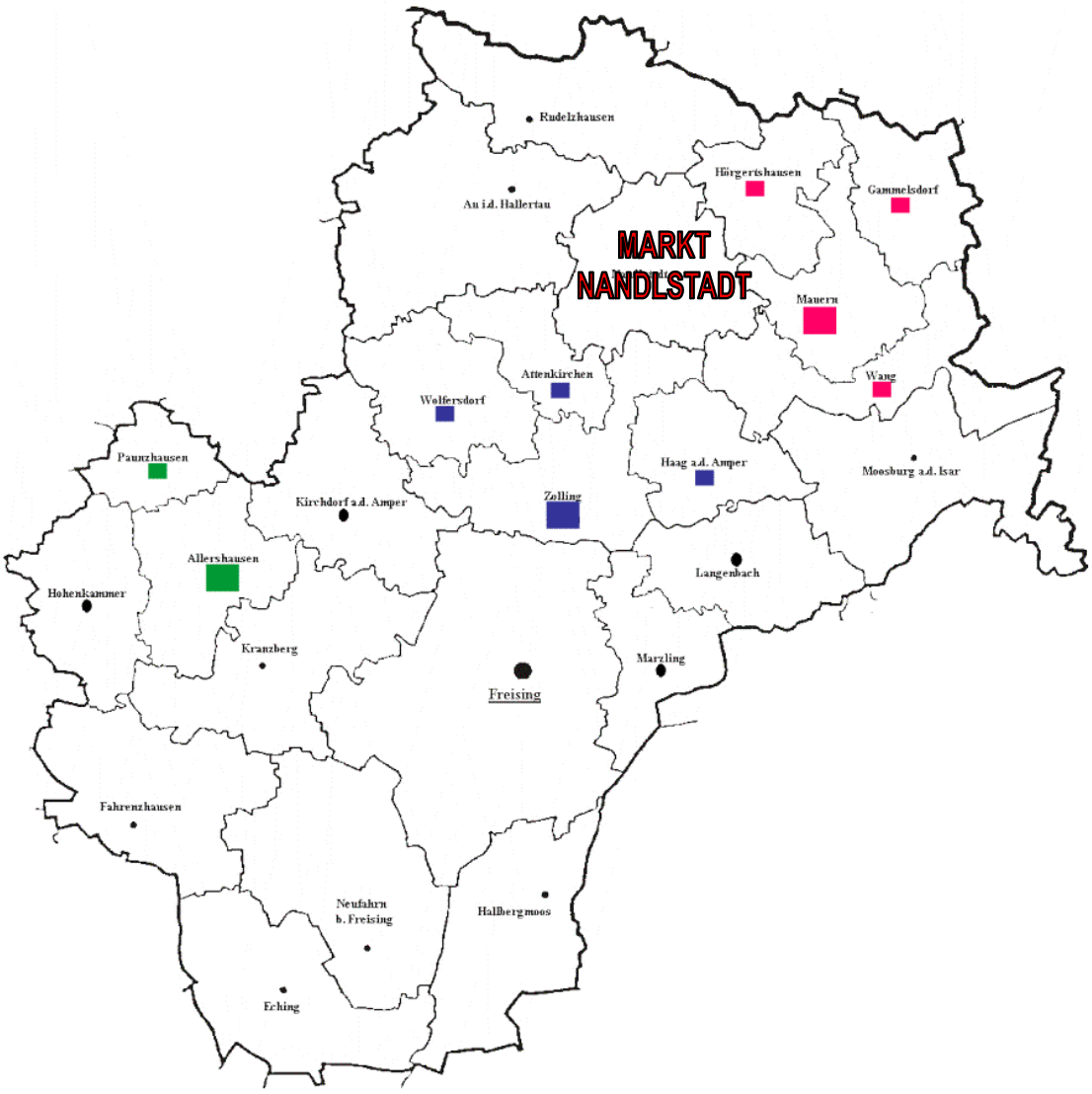
Die Marktgemeinde Nandlstadt befindet sich in der hügeligen Landschaft der Hallertau auf ca.465 m bis über ca. 490 m üNN, ca. 20 km nördlich der Kreisstadt Freising, eingebettet in die hügelige Landschaft der Hallertau, inmitten von Hopfengärten, Wiesen und Feldern. Sie liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland. Naturräume stellen geographische Einheiten mit ähnlichem Gesamtcharakter bzgl. Relief, natürlicher Vegetation, Böden und Geologie dar. Eine besondere Prägung erfährt der Markt Nandlstadt durch den Hopfenanbau. Die südlichen Begrenzungen der Hallertau entsprechen den Gemeindegrenzen von Nandlstadt und Au in der Hallertau, die nördliche Grenze ist ungefähr die Donau. Nandlstadt ist eine von 14 Hallertauer Hopfensiegelgemeinden. Dieses Recht, seinen Hopfen zu siegeln, erhielt der Markt 1862. Der 1. Hopfengarten wurde aber bereits 860 in Gründl schriftlich angeführt, der Ort selbst ist bereits 815 erstmals urkundlich erwähnt. Die Hallertau gilt als das größte Hopfenanbaugebiet in Deutschland.

Gemäß Regionalplan (RP 14) sind Teilbereiche der Marktgemeinde als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Unteres Ampertal“ ausgewiesen und zwar als „vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Räume und zusammenhängende Waldgebiete jeweils mit ökologischer Ausgleichsfunktion“. Das Gebiet ist sehr ländlich strukturiert und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die Siedlungsstrukturen sind ebenfalls kleinteilig und haben mit Ausnahme von Nandlstadt dörflichen Charakter. Größere Gewerbeansiedlungen sind nur in Nandlstadt selbst vorhanden.

Im Marktgemeindegebiet von Nandlstadt gibt es zahlreiche oberirdische Fließgewässer. Das bedeutendste Fließgewässer III. Ordnung ist der Mauerner Bach, der von West nach Ost das südliche Gemeindegebiet durchquert. Er fließt weiter in Richtung Mauern und mündet bei Wang in die Amper. Er ist in seinem Lauf im Gemeindegebiet vollständig begradigt und verläuft in einem Regelprofil ohne nennenswerten Uferstreifen. Im Hauptort Nandlstadt fließt Nandl, die aus nördlicher Richtung kommt, und im gesamten Ortsbereich verrohrt ist. Südlich mündet sie in den Kühbach. Weitere Gewässer werden im Kapitel 2.16 behandelt.

Als Nachbargemeinden grenzen an:

- im Norden: Gemeinde Rudelzhausen
- im Nordosten: Gemeinde Hörgertshausen
- im Osten: Gemeinde Mauern (Landkreis Freising)
- im Südosten: Gemeinde Wang (Landkreis Freising)
- im Süden: Gemeinde Zolling (Landkreis Freising)
- im Südwesten: Gemeinde Attenkirchen(Landkreis Freising)
- im Westen: Gemeinde Au i.d. Hallertau (Landkreis Freising)

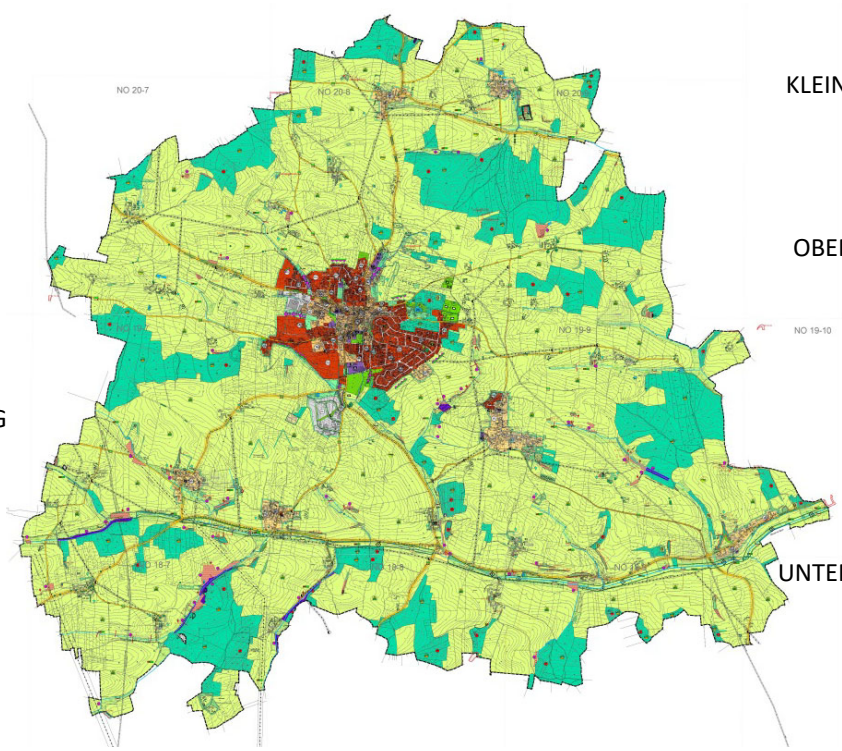


Legende:

- farbige Vierecke = Verwaltungsgemeinschaften
- schwarze Punkte = Städte, Märkte, Gemeinden

ORTSTEILE:

AIGLSDORF
AIRISCHWAND
ALTFALTERBACH
ANDORF
BAUERNRIED
BAUMGARTEN
BOCKSCHWAIG
BRUDERSDORF
FAISTENBERG
FIGLSDORF
GROSSGRÜNDLING
GRÜNDL
HADERSDORF
HAUSMEHRING
HÖLL
HOLZEN
KAINRAD
KITZBERG
KLEINGRÜNDLING



KLEINWOLFERSDORF
KOLLERSDORF
KRONWINKL
MEILENDORF
NANDLSTADT
OBERHOLZHÄUSELN
OBERSCHWAIG
REHLOH
REITH
RIEDGLAS
RIEDHOF
SCHATZ
SPITZ
THALSEPP
TÖLZKIRCHEN
UNTERHOLZHÄUSELN
WADENSDORF
WEIHERSDORF
ZEILHOF
ZULEHEN

1.2 Landes- und Regionalplanung (Ziele)

Die Bauleitplanung auf gemeindlicher Ebene hat sich an den Zielen der übergeordneten Raumplanung und Landesplanung zu orientieren. In diesem Fall gelten das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und der Regionalplan München für die Region 14 (RP 14).

Die umfassende Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern trat am 01.09.2013 in Kraft. Es legt die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates sowie seiner Teilräume fest. Leitbild ist hierbei die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge und nachhaltigen Entwicklung.

Der Regionalplan 14 für die Region München wird derzeit fortgeschrieben und an die Ziele und Grundsätze des LEP angepasst. Im LEP 2013 wird der Markt Nandlstadt in Bezug auf die Raumstruktur in den „allgemeinen ländlichen Raum“ eingruppiert.

Folgende Vision für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns sind laut LEP zu verfolgen und in zukünftige Planungen zu integrieren:

- gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen;
- attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen;
- räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung;
- flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur;
- Klimaschutz und Klimaschutzanpassungsmaßnahmen;
- nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur;
- vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften und
- maßvolle Flächeninanspruchnahme.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern liegt die Marktgemeinde Nandlstadt im „Allgemeinen Ländlichen Raum“. Der Markt Nandlstadt ist laut gültigem Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft und wird bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentraler Ort der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Es umfasst 39 Orte, Weiler und Einöden, die durch ca. 67 Kilometer Straßen verbunden werden.

Die Marktgemeinde Nandlstadt liegt nördlich der Landeshauptstadt München (ca. 50 km), nördlich vom möglichen Oberzentrum Freising (ca. 20 km) und nordwestlich vom Mittelzentrum Moosburg (ca. 15 km).

Der ländliche Raum soll in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht gefördert werden. Ziel ist es, ihn als eigenständigen und gleichwertigen Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur zu sichern und zu stärken. Der ländliche Raum soll gegenüber dem großen Verdichtungsraum München eine angemessene Ausgleichsfunktion übernehmen.

1.2.1 Landschaft

Laut Regionalplan soll in der gesamten Region zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

1.2.2 Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft sollen dazu beitragen, dass der ländliche Raum als funktionsfähiger Wirtschaftsraum und als attraktiver Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum erhalten bleibt (vgl. LEP B IV 1). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sollen durch die Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden. Insbesondere in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten soll die Ausstattung mit Feldgehölzen, Hecken und Feldrainen verbessert werden. Sämtliche Maßnahmen in diesem Zusammenhang, soweit land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind, dürfen nur im Einvernehmen und auf freiwilliger Basis mit dem jeweiligen Grundeigentümer durchgeführt werden.

Zum Schutz der Gewässer vor Nährstoffeinträgen und Belastungen durch Pflanzenschutzmittel soll unter anderem auf die Anlage von Gewässerrandstreifen hingewirkt werden (vgl. LEP B IV 2.2).

Das Gebiet ist sehr ländlich strukturiert und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Anteil an landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet der Marktgemeinde beträgt 72,5% (bei 3430 ha Gesamtfläche und 2488 ha landwirtschaftliche Flächen) Seit 1997 liegt der Anteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche relativ stabil um 2600 ha. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich seit 1993 halbiert.

Der starke Rückgang der Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe und die daraus folgende Verpachtung vieler Flächen haben struktur- und artenarme Produktionslandschaften zur Folge, die auch für die Erholungsnutzung nicht attraktiv sind.

Sonderkulturen

- Gartenbau:

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Erwerbsgärtnereien mit mehreren Anbauflächen. Eine Blumengärtnerei am westlichen Ortsrand von Nandlstadt und eine Gemüsegärtnerei bei Meilendorf.

- Hopfenanbau:

Spielt für das tertiäre Hügelland (Hallertau) eine sehr große Rolle. Die für Hopfenanbau genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind ebenfalls durch Erosion stark gefährdet.

- Christbaumkulturen:

Sind ebenfalls ökologisch verarmte Monokulturen. Sind in der Regel jedoch kleinflächig in der Landschaft verstreut.

Über große Bereiche fehlen Kleinstrukturen wie z.B. Hecken, Feldgehölze, Baumreihen, Ranken und Raine völlig. Sie haben wichtige Funktion zur Vernetzung der Landschaft, zur ökologischen Aufwertung und optischen Bereicherung des Landschaftsbildes, denn sie bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen und erhöhen wesentlich den Erholungswert einer Landschaft, da sie für ein positiv prägendes, kleinstrukturiertes Landschaftsbild sorgen. Außerdem wird dadurch das Kleinklima begünstigt (Wind- und Bodenschutz) und somit auch die Bodenerosion verringert. Im Bestandsplan wird auf diese Flächen hingewiesen. Bereits im Regionalplan wird eine vorrangige Flurdurchgrünung im Südwesten von Nandlstadt gefordert.

Forstwirtschaft

Auf den weniger gut bewirtschaftbaren Hanglangen und ärmeren Böden ist seit jeher Forstwirtschaft betrieben worden. Der Waldanteil nimmt dementsprechend im Gemeindegebiet wenig Fläche ein (17,1 %, 587 ha), da der Großteil aufgrund der fruchtbaren Böden ackerbaulich genutzt werden kann. Sie sind überwiegend an den Rändern des Gemeindegebiets angesiedelt.

Es handelt sich fast ausschließlich um bäuerlichen Privatwald. Es dominieren Fichtenalterklassenbestände mit z.T. Kieferneinstreuungen. Aus ökologischer Sicht sind diese Waldbestände größtenteils verarmt und erfüllen ihre Funktionen im Naturhaushalt nur bedingt.

An quelligen Hangwäldern und bewaldeten Talmulden gibt es örtliche Erlen- und Eschenbestände. Diese sind größtenteils als Biotope bzw. geschützte Feuchtflächen erfasst. Laub-Mischwald Bereiche und gestufte Waldrandausbildungen sind selten.

Wälder spielen für den Klimaausgleich, Sauerstoffproduktion, Ausfilterung von Staub und Luftschadstoffen, Rückhaltung der Niederschläge und Anreicherung des Grundwassers eine große Rolle und bieten zudem viele Lebensräume für Tiere u. Pflanzen.

Laub- und Mischwälder

Sie sind im Untersuchungsgebiet nur selten anzutreffen, allerdings sind die meisten neueren Aufforstungsflächen Mischwaldbestände, d.h. die bisherige alleinige Fichtenforstnutzung geht zurück. Dies ist außerordentlich positiv zu bewerten.

Feuchtwald

Im Gebiet kommen sie entlang von Bächen als Erlen-Eschen-Wälder vor. Sie sind äußerst wertvolle Vegetationstypen und kommen am Langbach, Holzbach und stellenweise am Oberlauf des Mauerner Bachs und am Bründlbach vor.

1.2.3 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstrukturen sind kleinteilig und haben mit Ausnahme von Nandlstadt dörflichen Charakter. Größere Gewerbeansiedlungen sind nur in Nandlstadt selbst vorhanden.

Die Siedlungstätigkeit für Wohnen und Gewerbe soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Dabei ist auf eine ausgewogene Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen zu achten. Für diese Entwicklung ist auch die Möglichkeit der Verdichtung und Auslastung bestehender Strukturen zu erwägen.

Der Umfang einer organischen Siedlungsentwicklung richtet sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinden sowie nach den Gegebenheiten des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei soll der Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum gedeckt werden und eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung ermöglicht werden. (vgl. Landesentwicklungsprogramm B VI 1.3, Regionalplan München B II 2.1).

Ein formuliertes Ziel des LEP 2013 ist es, die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung zu stellen. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ein weiteres Ziel ist es, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Als Grundsatz gilt, eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Naturhaushalt und Landschaftsbild müssen bei der Siedlungstätigkeit berücksichtigt werden.

Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll vorrangig die Erweiterung bestehender Betriebe und die Neuansiedlung geeigneter Betriebe ermöglichen, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen. Es sind auch Gewerbe möglich, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind oder die zur Strukturverbesserung des Marktes erforderlich sind. (vgl. Regionalplan München B II 2.1.) Im Hinblick auf die Förderung der Neben- und Zuerwerbslandwirtschaft sollen künftig erreichbare Arbeitsplätze oder Teilarbeitsplätze innerhalb des Marktgemeindegebietes angestrebt werden.

Die bestehende Infrastruktur soll optimal für die Siedlungstätigkeit genutzt werden. Die Siedlungstätigkeit soll vorwiegend dort stattfinden, wo eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist oder realisiert werden kann.

1.3 Landschaft

Gegliedert wird die stark bewegte Landschaft des tertiären Hügellandes durch die in östliche bis südliche Richtung verlaufenden asymmetrisch eingekerbten Talzüge. Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind kleinräumig verzahnt, wobei die meist nur mit Fichten bestockten kleineren Waldstücke überwiegend steilere Hang- oder Kuppenanlagen bedecken. Das tertiäre Donau-Isar-Hügelland ermöglicht aufgrund seiner fruchtbaren Löß- und Lehmboden intensiven Ackerbau und ist somit in weiten Bereichen an naturnahen Lebensräumen stark verarmt. Hecken, Feldgehölze und vereinzelte magere Ranken, die sonst weitläufig im Naturraum verstreut sind, sind im Planungsgebiet relativ selten anzutreffen.

Erkennen lässt sich die für die Tertiärhügellandschaft typische Dreigliederung der Landschaft: Im Tal befinden sich Wiesen, an den flacheren Hängen die Ackerflächen und an den Kuppen und Steilhängen die Wälder. Die intensive Nutzung der Flächen bringt eine drastische Reduzierung des Arten-Spektrums auf naturnahen Flächen mit sich. Generell liegt die Dichte an naturnahen Lebensräumen weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensgemeinschaften erforderlichen Wert. Das größte Biotopvernetzungspotential besitzen die Talzüge, Steilhänge und Übergangszonen zwischen Wald und Feld.

Als landschaftliches Leitbild für das Donau-Isar-Hügelland gem. Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freising (ABSP) sind daher:

- Erhöhung der ökologischen Vielfalt, Erhalt und Verbesserung der natürlichen Ertragsfähigkeit, Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Reaktivierung des Gewässer- und Talnetzes, Schaffung einer Biotopverbindung durch die Übergangszonen zwischen Wald und Offenland.

1.4 Bevölkerungsentwicklung

1.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Aus der Bronzezeit (1800 – 500 v.Chr.) stammen die frühsten bekannten Siedlungsspuren im Ortsteil Altfalterbach.

Der erste schriftliche Hinweis auf den Ort stammt aus dem Jahr 815 n. Chr. Bis 1231 hatte sich Nandlstadt zu einem Dorf entwickelt.

1315 wurde Nandlstadt zum ersten Mal als bestehende Pfarrei erwähnt. Am 07.Mai 1386 wurde durch Herzog Friedrich von Bayern den Nandlstädtern das Marktrecht bestätigt. Damit verbunden war auch die Ausübung der niederen Gerichtsbarkeit.

1717 zur Herdstätten-Veranlagung wurde festgestellt, dass es damals im Ort 31 Gewerbetreibende gab (Färber, Metzger, Bäcker, Seiler usw.) Dazu kamen noch Wirte und Krämer.

1811 ergab die Vermessung des Marktgebietes, dass neben dem Rathaus, der Kirche und dem Pfarrhof 80 Bürgerhäuser vorhanden waren. 1814 erhielt Nandlstadt den Status einer Gemeinde im heutigen Sinne.

Nach Aufhebung der Grundherrschaft 1848 begann sich der Hopfenanbau in der Hallertau zu etablieren. Damit ging ein kontinuierlicher wirtschaftlicher Aufschwung einher.

Einen wirtschaftlichen Einbruch brachte der erste und zweite Weltkrieg. Die amerikanische Besatzung und der Zuzug von Flüchtlingen prägten die Nachkriegszeit.

1972 lösten sich die Gemeinden Baumgarten und Figlsdorf auf und schlossen sich dem Markt Nandlstadt an. 1978 folgte Airischwand.

Zur Volkszählung 1970 wohnten in der Marktgemeinde Nandlstadt 2320 Personen im Vergleich zu 1987, wo 3203 Einwohner gezählt wurden. Dies ist ein Zuwachs von 883 Personen.

Zwischen 1970 und 2005 stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich an. Im Jahr 2005 betrug sie 5024 Einwohner. 2007 sank die Einwohnerzahl auf 4974.

Bis 2009 sank sie weiter auf 4949. Jedoch stabilisierte sich die Einwohnerzahl scheinbar. Im Jahr 2013 wuchs die sie wieder auf 5029 Einwohner.

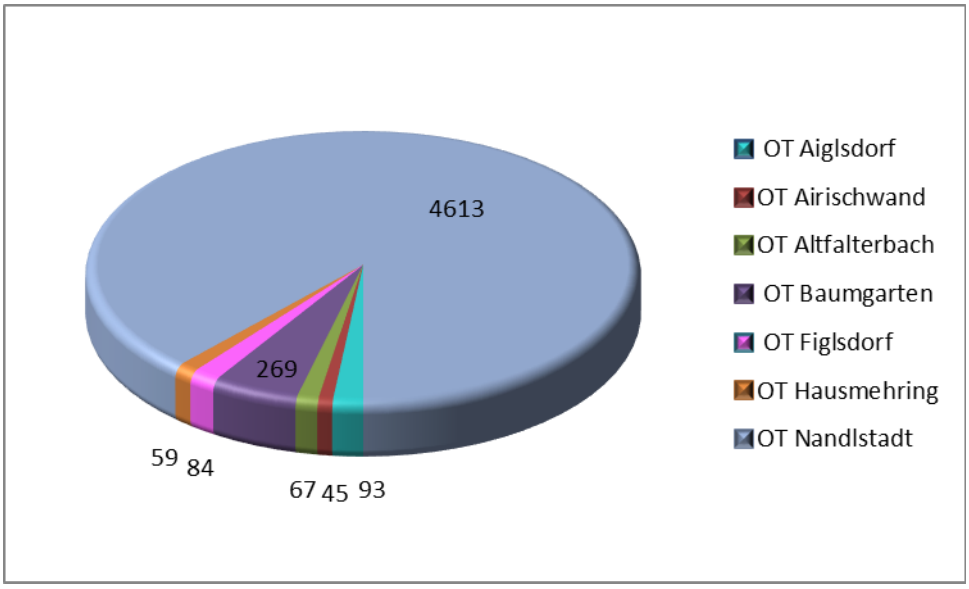
Aus den Einwohnerzahlen lässt sich seit den 60iger Jahren ein stetiges Wachstum ablesen. Zwischen 2005 und 2013 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang festzustellen. Im Jahr 2013 ist die Bevölkerung erstmals wieder leicht angestiegen.

Der erneute Bevölkerungszuwachs ist zum einen auf die wieder erhöhte Zuwanderung zurückzuführen und zum anderen auf die etwas angestiegene Anzahl der Geburten, die zusätzlich auch die Zahl der Sterbefälle überschreitet.

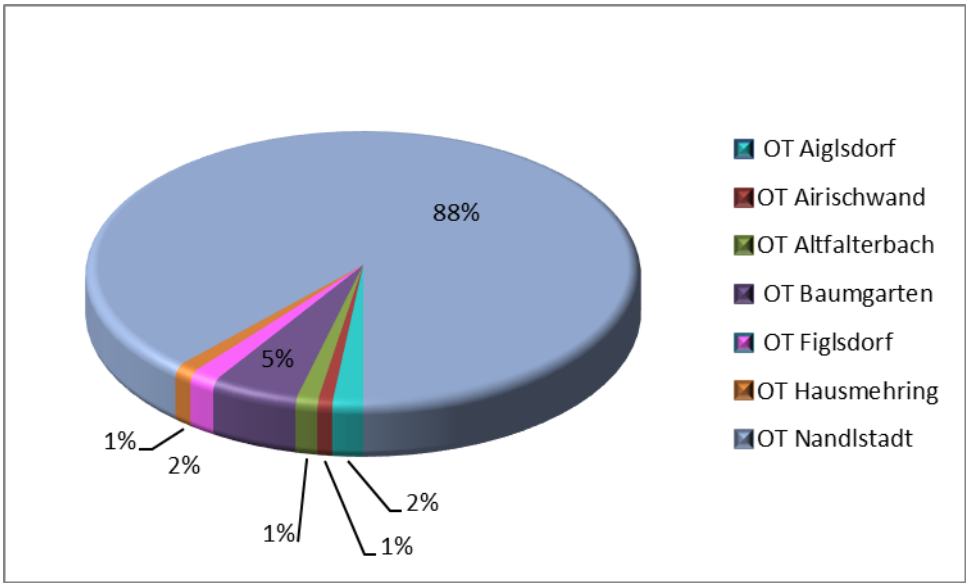
Einwohner (Stand 04/2016)

- Ortsteile	Fläche	Einwohner
- OT Aiglsdorf	0,076 km²	93
- OT Airischwand	0,061 km²	45
- OT Altfalterbach	0,087 km²	67
- OT Baumgarten	0,199 km²	269
- OT Figlsdorf	0,084 km²	84
- OT Hausmehring	0,074 km²	59
- OT Nandlstadt	1,745 km²	4613
- Nandlstadt gesamt	34,31 km²	5230

1.4.2 Einwohnerverteilung:



Einwohner



Anteile Einwohner in %

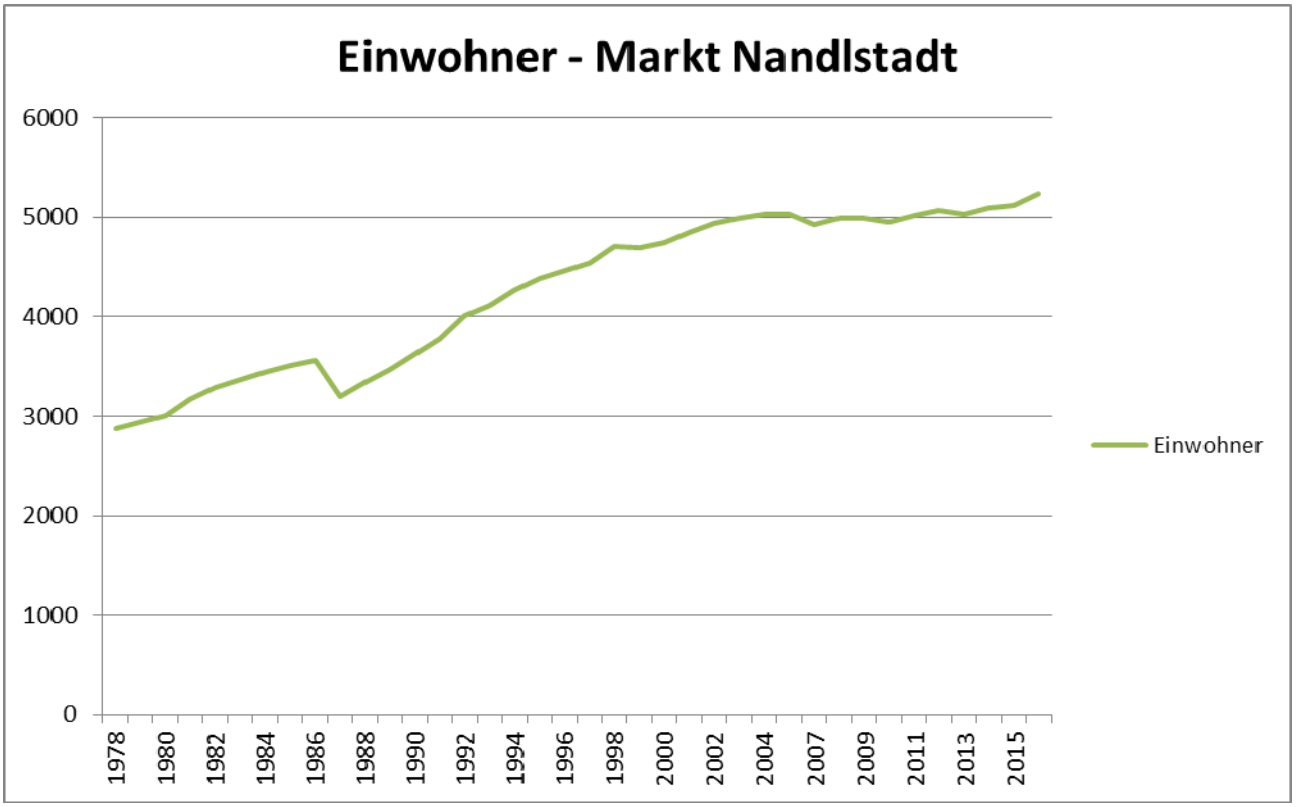
Im Ortsteil Nandlstadt wohnen bei weitem die meisten Anwohner mit 88% der Bevölkerung auf dem größten Flächenanteil mit 5,09% der Gesamtfläche der Marktgemeinde.

Den nächstgrößeren Ort bildet Baumgarten mit gerade mal 5% der Bevölkerung mit 269 Einwohnern auf 0,58% der Gesamtfläche.

Die Einwohner der kleineren Orte Aiglsdorf, Airischwand, Altfalterbach, Figlsdorf und Hausmehring liegen zw. 1-2% der Bevölkerung mit jeweils unter 100 Einwohnern.

Aus der aktuell festzustellenden Bevölkerungsverteilung ist abzulesen, dass auch in Zukunft der Hauptort Markt Nandlstadt und der Ortsteil Baumgarten Schwerpunkte für weitere Siedlungstätigkeiten bilden werden.

Bevölkerungsentwicklung



1.4.3 Einwohnerentwicklung seit 1970

27.05.1970	**2320**	
30.06.1978	**2880**	
31.12.1979	**2940**	
31.12.1980	**3008**	
31.12.1981	**3172**	
31.12.1982	**3295**	
31.12.1983	**3364**	
31.12.1984	**3448**	
31.12.1985	**3509**	
31.12.1986	**3554**	
25.05.1987	**3203**	Volkszählung
31.12.1988	**3347**	
31.12.1989	**3469**	
31.12.1990	**3620**	
31.12.1991	**3774**	
31.12.1992	**4006**	
31.12.1993	**4113**	
31.12.1994	**4271**	
31.12.1995	**4390**	
31.12.1996	**4465**	

31.12.1997	**4542**
31.12.1998	**4701**
31.12.1999	**4694**
31.12.2000	**4745**
31.12.2001	**4855**
31.12.2002	**4936**
31.12.2003	**4989**
30.12.2004	**5032**
31.12.2005	**5024**
30.06.2007	**4924**
17.11.2008	**4996**
30.06.2009	**4987**
21.06.2010	**4949**
30.06.2011	**5018**
30.06.2012	**5063**
31.12.2013	**5029**
31.12.2014	**5097**
31.12.2015	**5120**
30.06.2016	**5160**
30.06.2017	**5227**

Nandlstadt gesamt

Vergleichswerte im Zeitraum 1987 (letzte Volkszählung) bis 2015

Bayern	2015
Geburten- Sterbefallüberschuss	-15.308
Wanderungsgewinn	163.960
Einwohner je km²	182
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in % gegenüber 2011	3,6
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in % gegenüber 1987	17,8

Region München	2015
Geburten- Sterbefallüberschuss	6.573
Wanderungsgewinn	37.602
Einwohner je km²	518
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in % gegenüber 2011	7,0
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in % gegenüber 1987	29,0

Regierungsbezirk Oberbayern	2015
Geburten- Sterbefallüberschuss	4239
Wanderungsgewinn	63632
Einwohner je km²	262
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in % gegenüber 2011	6,0
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme in % gegenüber 1987	27,5

(Quelle: Gemeindedaten 2016)

Anstieg der Bevölkerung in %:

Landkreis Freising	
Region München	29,0%
Regierungsbezirk Oberbayern	27,5%
Freistaat Bayern	17,8%

1.4.4 Wohnungsentwicklung

Die Belegungsziffer ist maßgebend für die Wohnungsentwicklung. Sie gibt das Verhältnis von Personen je Wohnung im gemeindlichen Durchschnitt wieder.

Nandlstadt – Gemeindedaten 2016:

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015:	2199
Bevölkerung am 31.12.2015:	5120
Belegungsziffer Personen je Wohnung:	2,3

(Quelle: Gemeindedaten 2016)

1.5 Erwerbsstruktur

Der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung lag, lt. Gemeindedaten 2015, bei 43,26% (2215 Erwerbstätige bei 5120 Einwohnern). 4% der Bevölkerung geht am Wohnort ihrer Tätigkeit nach.

Erwerbstätigkeit

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort in Nandlstadt:	438	
davon Einpendler:	225	51,4 %
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in Nandlstadt	2215	
davon Auspendler:	2002	90,4

(Quelle: Gemeindedaten 2016)

Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

	Arbeitsstätten	Beschäftigte
- Land- und Forstwirtschaft	68	4
- Verarbeitendes Gewerbe	-	-
- Produzierendes Gewerbe		80
- Bauhauptgewerbe	7	47
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe		144
- Unternehmensdienstleister		58
- öffentliche und private Dienstleister		152

(Quelle: Gemeindedaten 2016)

1.6 Siedlungsstruktur

Gebietsgröße:	3430	ha	
Siedlungsdichte:	1,47	E/ha	(5029E/3430ha)
Wohndichte:	0,63	WE/ha	(2134WE/3430ha)
Wohneinheit pro Gebäude:	1,57	WE/Geb.	(2134WE/Geb.)

Die Marktgemeinde Nandlstadt ist sehr ländlich geprägt mit Dörfern, Weilern und Einzelhöfen. Siedlungsschwerpunkt ist die auf einen Höhenrücken (ca. 480 m üNN) stehende Ortschaft Nandlstadt. Hier wohnen 88 % der Einwohner. Der Ort weist einen historischen Ortskern mit verdichteter Bauweise auf. Hier verläuft auch die Ortsdurchgangsstraße und am Ende der Hauptstraße befindet sich das historische Rathaus. Die Marktstraße mit Rathausvorplatz und Grünanlage wurde vor einigen Jahren neugestaltet, die vorhandene Kugel-Ahornreihe mit Neupflanzungen ergänzt. Die Kirche mit Vorplatz ist ebenfalls an der Hauptstraße angesiedelt.

Die wohnbauliche Entwicklung fand in der Vergangenheit überwiegend auf den höher gelegenen Bereichen im Osten und Norden von Nandlstadt statt. Hier entstanden die Siedlungen Zeilerberg und Ziegelstadl. Neue Baugebietsausweisungen sind derzeit in Überlegung. Die Wohngebiete sind geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit mehr oder weniger gut grünstrukturierten Gärten, wobei die ältere Wohnbebauung aufgrund größerer Grundstücke bessere dorftypische Freiräume und Grünflächen mit Obstbaumbeständen aufweist.

Eine Gewerbefläche befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang. Nachdem die Fläche nicht mehr ausreichend Platz für neue Gewerbeansiedlungen bot, wurde ein größeres Gewerbegebiet außerhalb im Kitzberger Feld, südlich von Nandlstadt, angesiedelt.

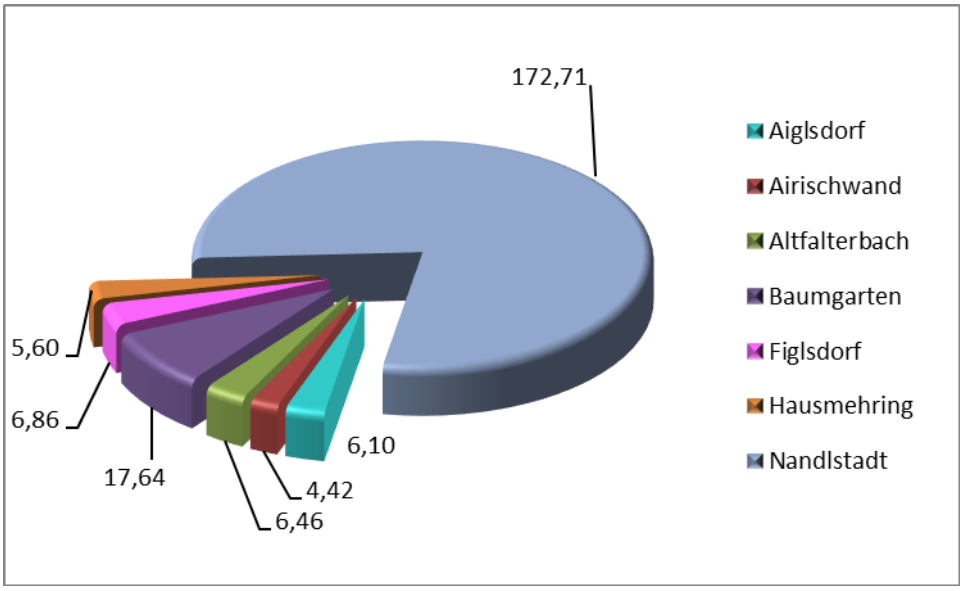
Der zweitgrößte Ort der Gemeinde ist Baumgarten. Auch hier ist die wohnbauliche Entwicklung durch Ansiedlung von Einfamilienhäusern fortgeschritten und es haben sich neben der ursprünglichen Haupt- und Durchgangsstraße weitere Seitenerschließungen ausgebildet.

Mit Ausnahme von Figlsdorf und Aiglsdorf ist in den anderen Ortsteilen nur sehr geringe Bautätigkeit zu verzeichnen.

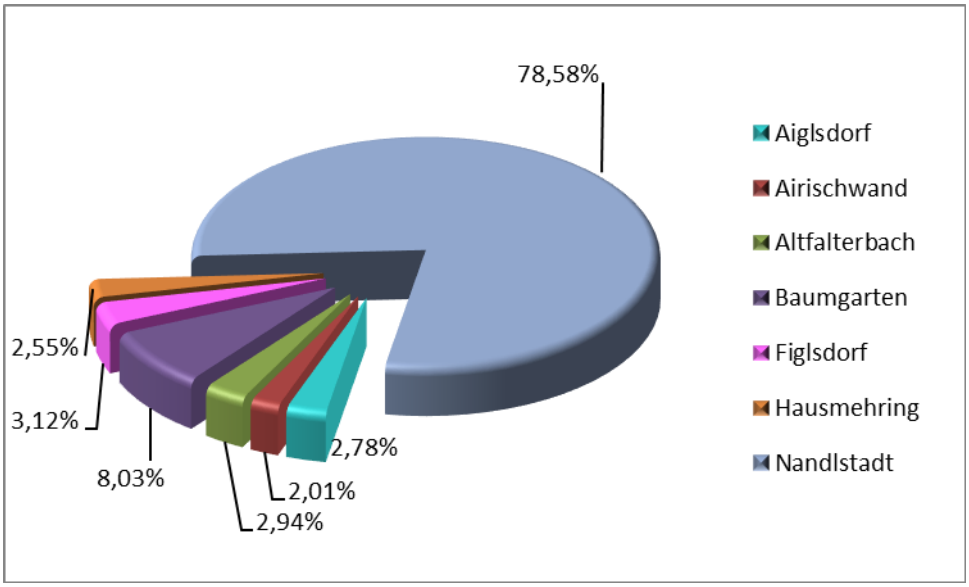
Dörfliche Ortsstrukturen

Grundsätzlich kann von noch intakten dörflichen und bäuerlichen Ortsstrukturen gesprochen werden. Besonders hervorzuheben sind im Marktgemeindegebiet Airischwand, Tölzkirchen, Figlsdorf mit Kirche, Friedhof und ortsbildprägenden mächtigen Laubbäumen, sowie vorgelagerte Obstgärten zur Einbindung in die Landschaft.

Flächenanteile der einzelnen Ortsteile:

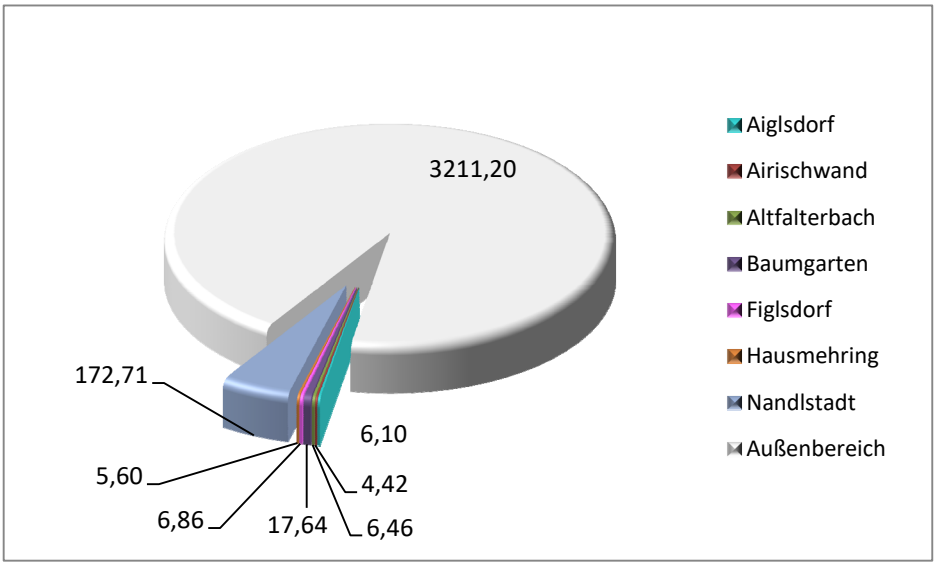


Flächen in km²

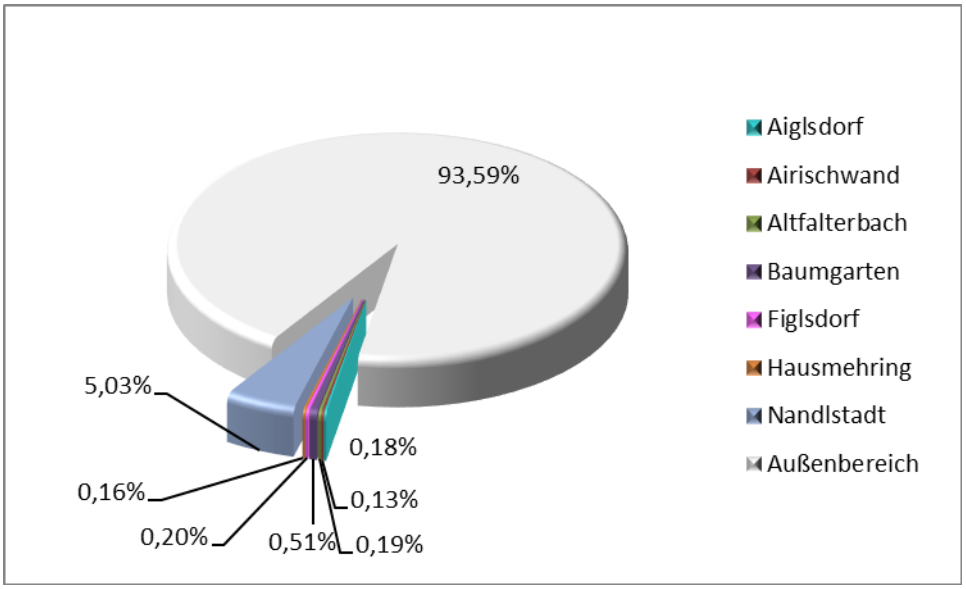


Flächenanteile in %

Flächenanteile der einzelnen Ortsteile mit Außenbereich:



Flächen in km²

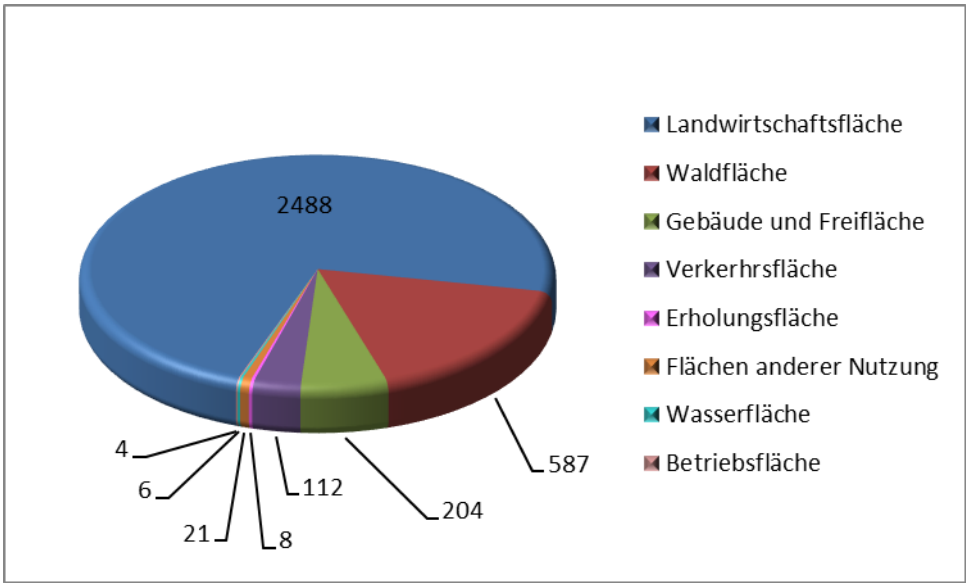


Flächenanteil in %

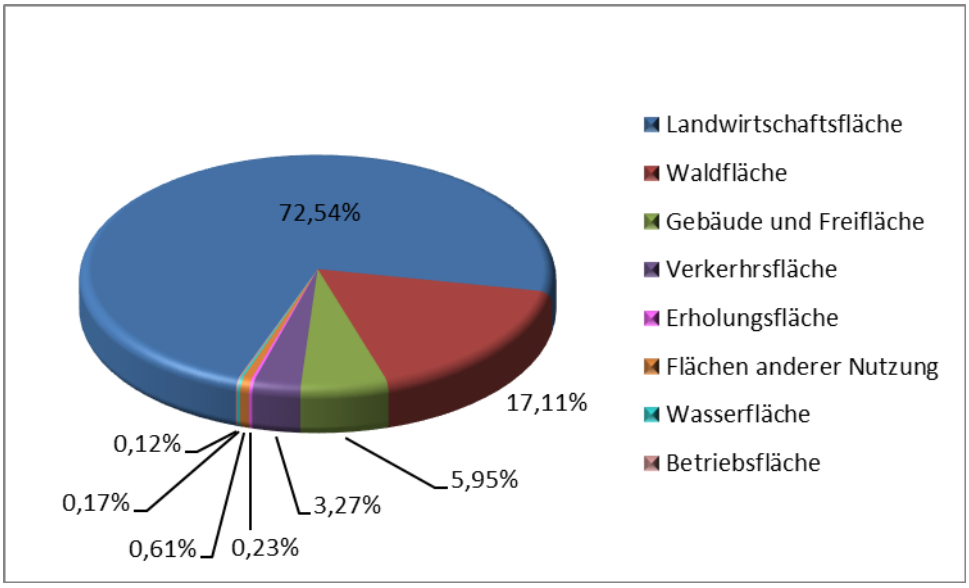
Fläche Gesamt	34,31 km²	Anteil
- Gebäude und Freifläche	204 ha	6,0%
- Betriebsfläche	4 ha	0,1%
- Erholungsfläche	8 ha	0,2%
- Verkehrsfläche	112 ha	3,3%
- Landwirtschaftsfläche	2488 ha	72,5%
- Waldfläche	587 ha	17,1%
- Wasserfläche	6 ha	0,2%
- andere Nutzung	21 ha	0,6%

(Quelle: Gemeindedaten 2016)

Länge Gemeindestraßen:	67.145 km
- davon ausgebaut	65.308 km



Flächenverteilung in ha



Flächenverteilung in %

1.7 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Der ländlich-bäuerliche Charakter des Landschaftsbildes wird im Wesentlichen geprägt durch Landwirtschaft und auf den weniger gut bewirtschaftbaren Hanglagen und ärmeren Böden durch forstwirtschaftliche Nutzung. Im Folgenden ist der Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet dargestellt:

Landwirtschaftliche Fläche	2488	ha	
Waldfläche	587	ha	
Wasserfläche	6	ha	(Quelle: Gemeindedaten 2016)

Gemäß Agrarleitplan der Bayer. Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur (jetzt: Landwirtschaftliche Standortkartierung) haben die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet fast ausschließlich günstige Erzeugungsbedingungen. Der Anteil Ackerland beträgt ca. 86,5 %, Dauergrünland 13,2% (s. Landschaftsplan)

Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen: ca. 2 300 ha
Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen: ca. 180 ha
Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen: ca. 210 ha
Grünlandstandorte ca. 260 ha

Die überwiegend intensive Ackernutzung erfolgt bis an die Ufer von Gewässern, bis an vorhandene Gehölzbestände und bringt intensiven Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel mit sich. Durch den starken Rückgang der Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben werden viele Flächen verpachtet. Aus diesem Grund sind struktur- und artenarme Produktionslandschaften entstanden, die auch für die Erholungsnutzung nicht attraktiv sind.

Entwicklung Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe:

Marktspezifische Probleme wie z.B. sinkende Absatzprobleme und Rückgang der Subventionen stellen auch in der Marktgemeinde Nandlstadt die Hauptprobleme der Landwirte dar. Es stellt sich in vielen Fällen die Frage nach dem Weiterbestehen der Betriebe.

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betreibe in der Marktgemeinde Nandlstadt hat seit 1987 kontinuierlich abgenommen. Im Vergleich zu 1993 hat sich ihre Anzahl halbiert.

Jahr	Anzahl Land- und Forstwirtschaft	darunter landw. genutzt
1987	170	
1991	162	
1993	151	138
1995	144	127
1997	133	120
1999		81
2001		77
2003		91
2005		90
2007		82
2016		68

Von den 133 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Jahre 1997 waren 120 Betriebe rein landwirtschaftliche Betriebe. Diese Unterscheidung wurde ab 1999 nicht mehr vorgenommen, sodass seit diesem Zeitpunkt nur noch von landwirtschaftlichen Betrieben die Rede ist. Sie unterteilen sich hinsichtlich ihrer Betriebsgröße gemessen an der landwirtschaftlich genutzten Fläche:

unter 5 ha	5 Betriebe	
5 ha – 10 ha	10 Betriebe	
10 ha – 20 ha	16 Betriebe	
20 ha – 50 ha	20 Betriebe	
50 ha – 100 ha	13 Betriebe	
ab 100 ha	4 Betriebe	(Quelle: Gemeindedaten 2016)

1.8 Verkehrslage

1.8.1 Straßennetz

Die Marktgemeinde Nandlstadt befindet sich in der hügeligen Landschaft der Hallertau auf ca.465 m bis über ca. 490 m üNN, ca. 50 km nördlich der Landeshauptstadt München, ca. 20 km nördlich der Kreisstadt Freising und ca. 14 km nordwestlich der Stadt Moosburg. Das überörtliche und örtliche Straßennetz ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Folgende Kreisstraßen verlaufen durch das Gemeindegebiet:
FS 10 von Gründl nach Oberappersdorf
FS 18 von Nandlstadt über Aiglsdorf nach Attenkirchen
FS 25 von Nandlstadt über Hausmehring nach Hörgertshausen
FS 32 von Au kommend über Nandlstadt nach Mauern
FS 43 von Gründl über Aiglsdorf nach Attenkirchen

Das Gemeindegebiet ist gut erschlossen. Der Hauptort Markt Nandlstadt liegt an der Kreisstraße FS 32 zwischen Au und Mauern und zwischen zwei in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen. Westlich von Nandlstadt liegt die Straße B 301 als Verbindung zwischen Freising und Mainburg. Östlich von Nandlstadt liegt die ST 2085, die Verbindung zwischen Mainburg und Moosburg. Über die Kreisstraße FS 43 gelangt man nach Attenkirchen zur B 301 als Verbindung zwischen Freising und Moosburg.

Über die Kreisstraße FS 25 erreicht man Hörgertshausen und gelangt auf sie ST 2085 als Verbindung zwischen Mainburg und Moosburg. Eine Autobahnanschlussstelle ist im Marktgemeindegebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Anschlüsse sind zur A 92 Freising-Ost und Freising-Mitte, zur A 93 über Elsendorf und zur A 9 über A 93 Wolnzach zur A 9 Dreieck Holledau jeweils in ca. 22 km Entfernung.

1.8.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Marktgemeinde verfügt über 5 Buslinien, die sie an das MVV-Netz anschließen. Die Buslinien verlaufen hauptsächlich in Nord-Süd und Nord-Ost-Richtung. Eine kleinere Linie verläuft in West-Ost-Richtung. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz in Nandlstadt ist relativ gut, wobei die Häufigkeit der Busanbindung nur befriedigend bis mangelhaft ist.

Die folgende Aufstellung soll einen Überblick über die Dichte des Busverkehrs Aufschluss geben.

MVV Buslinie **602** **Mainburg – Rudelzhausen – Au – Attenkirchen – Freising**

Haltestellen im	Fahrten ab der Haltestelle		
Gemeindegebiet	Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Großgründling	0	7	7
Mainburger Str. 45	0	7	7
BayWa	0	7	7
Marktstraße	0	7	7
Volksschule	0	7	7
Gründl	0	7	7
Figlsdorf, Abzw.	0	7	7
Aiglsdorf, Abzw.	0	7	7
Weihersdorf	0	7	7

MVV Buslinie **602** **Freising – Attenkirchen – Au – Rudelzhausen - Mainburg**

Haltestellen im	Fahrten ab der Haltestelle		
Gemeindegebiet	Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Weihersdorf	4	7	7
Aiglsdorf, Abzw.	4	7	7
Figlsdorf, Abzw.	4	7	7
Gründl	4	7	7
Volksschule	4	7	7
Marktstraße	4	7	7
BayWa	4	7	7
Mainburger Str. 45	4	7	7
Großgründling	4	7	7

MVV Buslinie **603** **Mainburg - Rudelzhausen - Nandlstadt - Zolling - Freising**

Haltestellen im	Fahrten ab der Haltestelle		
Gemeindegebiet	Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Hausmehring	8	5	
Zulehen	8	5	
Hausmehringer Str.	8	5	
Großgründling	2	0	
Mainburger Str. 45	2	0	
BayWa	3	0	Kein Betrieb
Marktstraße	13	5	
Volksschule	13	5	
Moosburger Str.	7	5	
Sportplatz	7	5	
Schatz, Abzw.	7	5	
Baumgarten	7	5	
Gründl	12	5	
Figlsdorf, Abzw.	4	0	
Aiglsdorf, Abzw.	4	0	
Weihersdorf	4	0	

MVV Buslinie **603** **Freising – Zolling - Nandlstadt - Rudelzhausen - Mainburg**

Haltestellen im	Fahrten ab der Haltestelle		
Gemeindegebiet	Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Weihersdorf	6	0	
Aiglsdorf, Abzw.	4	0	
Figlsdorf, Abzw.	4	0	
Aiglsdorf	2	0	
Gründl	9	5	
Baumgarten	6	5	Kein Betrieb
Schatz, Abzw.	6	5	
Sportplatz	6	5	
Moosburger Str.	6	5	
Volksschule	14	5	
Marktstraße	14	5	
BayWa	8	0	
Mainburger Str. 45	7	2	
Großgründling	7	2	
Hausmehringer Str.	5	5	
Zulehen	5	5	
Zulehen	5	5	

MVV Buslinie **682** **Leitersdorf – Nandlstadt - Mauern – Moosburg (und zurück)**

Haltestellen im Gemeindegebiet	Fahrten ab der Haltestelle Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Großgründling	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Mainburger Str. 45	2 (jeweils in beide Richtungen)		
BayWa	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Marktstraße	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Volksschule	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Moosburger Str.	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Sportplatz	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Schatz, Abzw.	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Baumgarten	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Gründl	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Tölzkirchen, Abzw.	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Schwaig	2 (jeweils in beide Richtungen)		
Altfalterbach	2 (jeweils in beide Richtungen)		

MVV Buslinie **683** **Mainburg – Rudelzhausen – Hörgertshausen - Moosburg**

Haltestellen im Gemeindegebiet	Fahrten ab der Haltestelle Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Marktstraße	3	0	
Hausmehringer Str.	3	0	
Zulehen	3	0	Kein Betrieb
Hausmehring	4	0	
Kainrad	4	0	
Airischwand, Abzw.	4	0	

MVV Buslinie **683** **Moosburg – Hörgertshausen - Rudelzhausen - Mainburg**

Haltestellen im Gemeindegebiet	Fahrten ab der Haltestelle Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Airischwannd, Abzw.	4	0	
Kainrad	4	0	
Hausmehring	4	0	
Zulehen	3	0	
Hausmehringer Str.	3	0	
Sportplatz	1	0	
Schatz, Abzw.	1	0	
Baumgarten	1	0	
Moosburger Str.	2	0	Kein Betrieb
Altfalterbach	1	0	
Schwaig	1	0	
Tölzkirchen, Abzw.	1	0	
Gründl	1	0	
Volksschule	4	0	
Marktstraße	4	0	
BayWa	1	0	
Mainburger Str. 45	1	0	
Großgründling	1	0	

MVV Buslinie **684** **Tegernbach – Nandlstadt – Bergen – Moosburg (und zurück)**

Haltestellen im Gemeindegebiet	Fahrten ab der Haltestelle Montag - Freitag	Samstag	Sonn- und Feiertag
Hausmehring	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Zulehen	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Hausmehringer Str.	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Marktstraße	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Volksschule	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Aiglsdorf	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Figlsdorf, Abzw.	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Tölzkirchen, Abzw.	1 (jeweils in beide Richtungen)		
Schwaig	1 (jeweils in beide Richtungen)		

1.9 Pendler

Mit Stand Juni 2015 lag die Zahl der Auspendler bei 2215 Beschäftigten am Wohnort bei 2002. Damit arbeiten im Jahr 2015 90,4% der erwerbstätigen Einwohner der Gemeinde außerhalb des Wohnortes. Der Anteil der Einpendler liegt in der Marktgemeinde Nandlstadt bei 51,4%. Von den 438 Erwerbstätigen, die in Nandlstadt sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, sind 225 Beschäftigte Einpendler. Der hohe Anteil an Berufsauspendlern, von denen ein Großteil nach München, Freising, Mainburg und Moosburg fährt, zeigt auf, dass die Marktgemeinde Nandlstadt zu einem großen Teil Wohnfunktion für diese Städte übernimmt. (Quelle: Gemeindedaten 2016)

2. Planungsgrundsätze der Gemeinde, Ziele und Maßnahmen

Die Gemeinde Nandlstadt übernimmt im Wesentlichen die im Rahmen der Landes- und Regionalplanung formulierten Ziele für die gemeindliche Entwicklung, wie sie oben wiedergegeben sind. Darüber hinaus werden auf Gemeindeebene die im Folgenden dargestellten ortsplanerischen Ziele verfolgt.

2.1 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Entsprechend den Zielvorgaben von Agrarleitplanung und Waldfunktionsplanung ist eine standortgerechte und nachhaltige Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen anzustreben. Auf den Fluren, teilweise auch in ökologisch wertvollen Bereichen, z.B. in den Talmulden hat eine hohe Intensivierung der Landwirtschaft stattgefunden. Streuwiesen und Feuchtwiesen sollen daher künftig erhalten und gepflegt werden. Um von den struktur- und artenarmen Agrarlandschaften wieder mehr zur landschaftlich reizvolleren und ökologisch wertvolleren Grünlandnutzung überzugehen, sollten verstärkt staatliche Förderprogramme (z.B. KuLaP) von den Landwirten in Anspruch genommen werden.

Die Gewässer sollen durch Schutzstreifen bei Bächen von 5-10 m und bei Gräben von 3-5 m vor übermäßigem Nährstoffeintrag bewahrt bleiben. Belastungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Es wird auf die Düngeverordnung (DüV) verwiesen

Soweit möglich sollen Aufforstungen vorgesehen und Mischwälder beispielsweise durch Umforstung gefördert werden.

2.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Hierzu ist im Anhang das Kapitel Natur- und Landschaft aus der Begründung zum Landschaftsplan Nandlstadt beigefügt.

2.3 Erholungsnutzung

Die Marktgemeinde Nandlstadt mit ihrer Hügellandschaft liegt landschaftlich sehr schön und bietet gute Freizeit Erholungsmöglichkeiten. Um die Erholungsnutzung zu wahren, soll das typische Landschaftsbild und die Ortsbilder erhalten werden.

Die Marktgemeinde Nandlstadt verfügt über drei Fußball-Rasenspielfelder, eine Tennishalle mit mehreren Freiplätzen, eine Grasbahn für Motorradrennen, Kleingärten und Freizeitgrundstücke sowie das Waldbad, welches z.T. noch aus einem naturnah gestalteten Weiher besteht.

2.4 Gewerbliche Entwicklung

Die gewerbliche Entwicklung soll nach dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung ausgebaut werden. Bauflächen sind vorgesehen für die Erweiterung und die Neuansiedlung geeigneter Betriebe, die an den Standort gebunden sind oder zur Strukturverbesserung der Gemeinde beitragen.

Soweit erforderlich sollen die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes versehen werden. Dies kann beispielsweise zum Schutz nahegelegener Wohnbebauung geschehen.

Das Gewerbegebiet am südwestlichen Ortsrand von Nandlstadt ist durch die Anbindung über die Kreisstraße FS 18 bzw. FS 32 an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Überörtliche Anbindung erfolgt dann westlich über die B 301 als Verbindung zwischen Freising und Mainburg und östlich über die ST 2085, die Verbindung zwischen Mainburg und Moosburg. Die nächstgelegenen Anschlüsse sind zur A 92 Freising-Ost und Freising-Mitte, zur A 93 über Elsendorf und zur A 9 über A 93 Wolnzach zur A 9 Dreieck Holledau jeweils in ca. 22 km Entfernung.

2.5 Ziele zur Siedlungsstruktur

Schwerpunkt der baulichen Entwicklung soll Nandlstadt sein. Nandlstadt eignet sich aufgrund seiner hervorragenden Infrastrukturausstattung. Des Weiteren kommen Baumgarten sowie einzelne Ortsteile in geringerem Ausmaß aufgrund ihres dörflichen Charakters noch für eine bauliche Entwicklung, auch im Sinne einer Nachverdichtung, in Frage.

Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Kreis-, Bundes- und Staatsstraßen sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst zu veranlassen. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der BRD, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

2.6 Wohnsiedlungsentwicklung

Die Wohnsiedlungsentwicklung soll sich auf organische Weise vollziehen (vgl. 1.4.3 Einwohnerentwicklung). Um den voraussichtlichen Bedarf an Wohnraum zu prognostizieren, wird die aktuelle Bevölkerungszahl (im Jahr 2013: 5029 Einwohner) zugrunde gelegt. Vor 26 Jahren (1987) betrug die Einwohnerzahl 3203. In diesem Zeitraum ist die Bevölkerung um 1826 Personen gestiegen. Daraus errechnet sich ein durchschnittlich, jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 2,2%. (vgl. 1.4 Bevölkerungsentwicklung).

Legt man diese durchschnittliche Steigerungsrate der künftigen Entwicklung zugrunde, so erhält man für den Planungszeitraum (10 Jahre) einen ungefähren Bevölkerungsanstieg von 1106 Einwohnern. Hierbei wird überwiegend mit jungen Familien gerechnet. Angenommen die Belegungsziffer würde weiterhin bei 2,3 Einwohner je Wohneinheit liegen (vgl. 1.4.4 Wohnungsentwicklung), so ergäbe sich ein Bedarf von etwa 461 Wohneinheiten. Würde sie sich dem Durchschnittswert des Landkreises (2,5 Einwohner je Wohneinheit) anpassen, so käme man auf 442 Wohneinheiten. Geeigneten Wohnraum hierfür bereitzustellen würde Bauflächen von zusätzlich 34 – 36 ha netto erfordern.

Nicht berücksichtigt ist bei der Ermittlung des Bedarfes an neu auszuweisenden Flächen, dass ein Teil des organischen Wachstums durch die Nachverdichtung der vorhandenen und potentiellen Ortsteile erfolgen wird. Die Ausweisung der Wohnbauflächen soll abschnittsweise erfolgen. Die Gemeinde wird die Bauflächen jeweils nach Abschluss und Bebauung einer Baufläche mit einem neuen Baugebiet fortsetzen.

2.7 Landwirtschaftliche Betriebe

Vorrangig soll in der gesamten Gemeinde die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden. Besonders in den landwirtschaftlichen Weilern soll die bäuerliche Struktur erhalten bleiben und mit Hilfe bewusster Beschränkungen soll eine untypische Wohnbautätigkeit verhindert werden. Baumöglichkeiten beschränken sich auf den Innenbereich (§ 34 BauGB). Ausnahmen bilden hierbei beispielsweise landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben und sonstige Vorhaben nach § 35 BauGB.

Die Weiler und Einzelhöfe verfügen über keine siedlungstechnischen Zusammenhänge und eignen sich daher für landwirtschaftliche Betriebe, da keine Einschränkungen bezüglich Immissionen zu befürchten sind. Auf diese Weise kann der bereits genannte Schutz der Landwirtschaft und der Schutz des Landschaftsbildes erreicht werden (vgl. 1.3 und 1.7).

2.8 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind durch den Flächennutzungsplan soweit voraussehbar ausreichend dargestellt als „Flächen für Gemeinbedarf“ bzw. als „Grünfläche“.

Dargestellt sind insbesondere:

- in Nandlstadt, die Fläche der Schule und des Kindergartens, die Flächen für kirchliche Zwecke mit dem Friedhof und die Flächen für sportliche Zwecke, eine Fläche für die Hopfenhalle und Flächen für Spielplätze, ebenso wie die Fläche für die Feuerwehr, den Bauhof und das Rathaus.
- in Aiglsdorf eine Fläche für kirchliche Zwecke und eine Fläche für sportliche Zwecke mit Tennisplatz.
- in Airischwand eine Fläche für kirchliche Zwecke
- in Altfalterbach eine Fläche für kirchliche Zwecke
- in Baumgarten eine Fläche für kirchliche Zwecke und die Fläche für die Feuerwehr
- in Figlsdorf eine Fläche für kirchliche Zwecke

2.9 Spielplätze

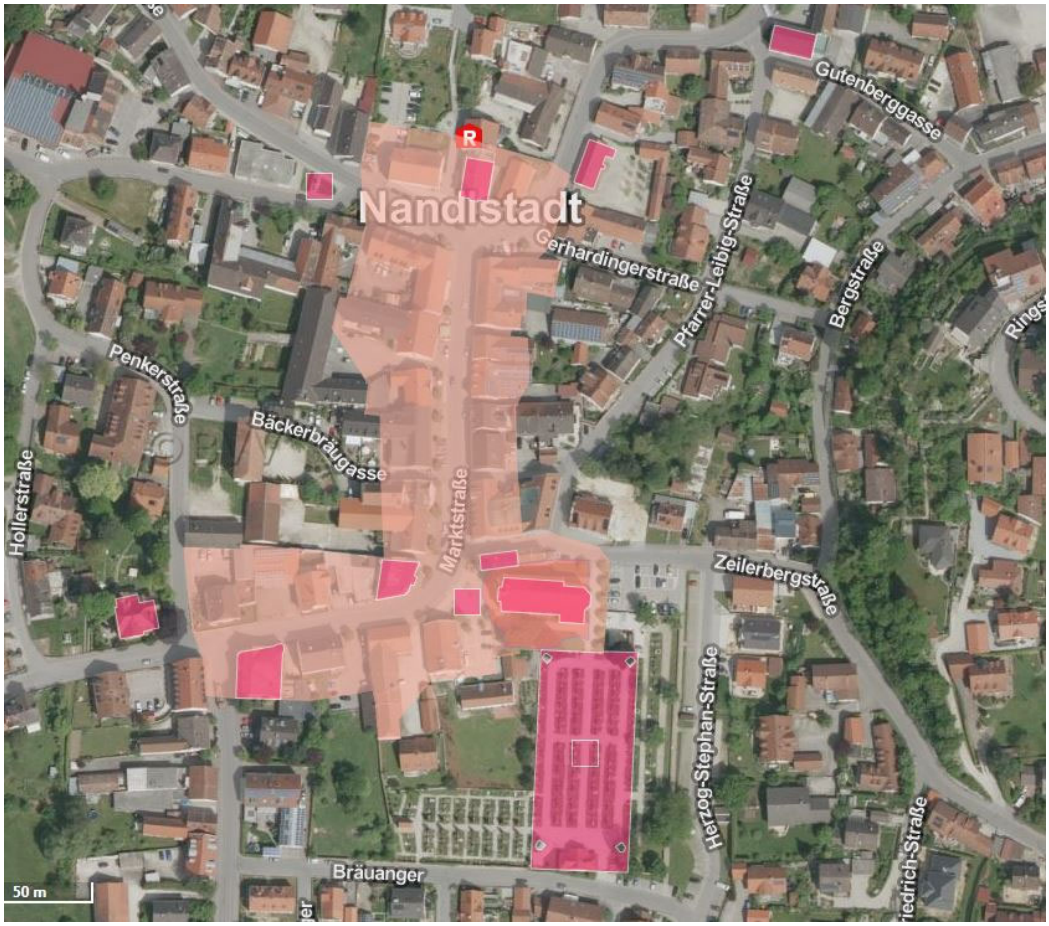
In Nandlstadt sind bereits 4 Spielplätze vorhanden. Für die älteren Kinder und Jugendlichen ist ein Jugendtreff eingerichtet. In den Neubaugebieten wird durch Ausweisung von zusätzlichen Spielflächen und Spielstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen dem Bedarf an Spielflächen nachgekommen.

2.10 Denkmäler der Gemeinde

Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbauwerke sind im Flächennutzungsplan gesondert gekennzeichnet.

2.10.1 Baudenkmäler

Aus der Vergangenheit des Marktes Nandlstadt sind folgende Baudenkmäler als Schützenswert in der Denkmalschutzliste des Landratsamtes Freising verzeichnet.
(Quelle: Bayerischer Denkmalatlas)



NANDLSTADT

Marktstraße

Aktennummer: **E-1-78-144-1**

Ensemble
Das Ensemble umfasst den regelmäßigen, nordsüdlich gerichteten Hauptzug der Nandlstädter Marktstraße mit dem auf der Höhe der Kirche westlich abbiegenden und leicht ansteigenden Teil. Der Ort, 1255 zuerst genannt, erhielt wahrscheinlich 1386 durch die niederbayerischen Herzöge Marktrechte. Die spätmittelalterliche Bebauung des Marktes fiel dem Dreißigjährigen Krieg zum Opfer, die Bebauung des 17./18. Jahrhunderts wurde im späten 19. Jahrhundert mit fortschreitender Entwicklung Nandlstadts zu einem der Hauptorte des Holledauer Hopfenanbaugebiets völlig durch Neubauten ersetzt. 1865 wurde die neugotische Pfarrkirche errichtet, der städtebaulich die Funktion eines Gelenks zwischen unterem und oberem Markt zukommt und deren im Kern gotischer Turm das Ensemble beherrscht, 1884 entstand das neugotische Rathaus mit seinem zinnenbekrönten Turm, das den Markt im Norden abschließt. Zweigeschossige, streng traufseitige Bebauung der Zeit um 1900, darunter einige Gasthöfe, fassen die Platzseiten des unteren Marktes ein. Im ansteigenden oberen Teil herrscht offene, z. T. villenartige, z. T. neubarocke Bebauung des frühen 20. Jahrhunderts vor.

Blick in die Marktstraße - Richtung Norden

Blick in die Marktstraße - Richtung Süden

Rathaus

Aktennummer: **D-1-78-144-19**

Rathausplatz 1, Flurstück: 85
Rathaus, zweigeschossiger Giebelbau mit reichem neugotischen Fassadenschmuck und vorgelagertem Zinnenturm, 1884.

Katholische Pfarrkirche St. Martin

Aktennummer: **D-1-78-144-16**

Marktstraße 19, Flurstück: 143
Kath. Pfarrkirche St. Martin, neugotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und angefügter zweigeschossiger Sakristei, 1865 errichtet, Westturm Ende 15. Jh.; mit Ausstattung.

Gasthof Oberbräu

Aktennummer: **D-1-78-144-2**

Freisinger Straße 1, Flurstück: 5
Gasthof Oberbräu, zweigeschossiger Eckbau mit Schweifgiebeln, Zwerchhaus und Erkern, modern-barockisierend, bez. 1909.

Ehemaliges Bauernhaus

Aktennummer: **D-1-78-144-7**

Hausmehringer Straße 4, Flurstück: 118
ehem. Bauernhaus, um 1839/40
Ehem. Bauernhaus, erdgeschossiger Mittertennbau mit Satteldach und Gred, um 1839/40.

Wohnhaus

Aktennummer: **D-1-78-144-8**

Hausmehringer Straße 14, Flurstück: 105
Wohnhaus, zweigeschossiger reich gegliederter Satteldachbau mit Giebelobelisken und eisernem Balkon, Ende 19. Jh.

Wohnhaus

Aktennummer: **D-1-78-144-14**

Marktstraße 17, Flurstück: 137
Wohn- und Geschäftshaus, schmaler zweigeschossiger Putzbau mit neubarocker Schweifgiebelfassade, bez. 1901.

Wohnhaus

Aktennummer: **D-1-78-144-12**

Marktstraße 14, Flurstück: 38
Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher Putzzier im Stil der Neurenaissance, Eckerkerturm und flachem Walmdach, um 1900.

Villa

Aktennummer: **D-1-78-144-21**

Reichertshausener Straße 2, Flurstück: 32
Villa, malerischer zweigeschossiger Gruppenbau mit großer Giebelnische, modernhistorisierend, Anfang 20. Jh.

Marienbrunnen

Aktennummer: **D-1-78-144-18**

Marktstraße 19, Flurstück: 143
Marienbrunnen, Laufbrunnen aus Gußeisen in historisierenden Formen, 2. Hälfte 19. Jh.

Kriegerdenkmal

Aktennummer: **D-1-78-144-1**

D-1-78-144-1
Bahnhofstraße, Flurstück: 31/9
Kriegerdenkmal für 1914/18, Stele mit bekrönender Soldatenfigur.

Wegkreuz

Aktennummer: **D-1-78-144-5**

Kitzberger Feld, Flurstück: 388
Wegkreuz, bez. 1885
(Bereich Schule)

Friedhof mit Leichenhaus

Aktennummer: **D-1-78-144-22**

Marktstr. 19, Flurstück: 142/2
Friedhof mit Leichenhaus, breitgelagerter Walmdachbau mit giebelbekrönter Vorhalle, Anfang 20. Jh.; vier barockisierende Eckkapellen mit geschwungenem Satteldach, gleichzeitig.

AIGLSDORF

Katholische Filialkirche St. Jakob Aktennummer: D-1-78-144-24

Flurstück: 766
Kath. Filialkirche St. Jakob, neugotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, Westturm und angefügter Sakristei, 1875/80; mit Ausstattung.

AIRISCHWAND

Katholische Filialkirche St. Silvester Aktennummer: D-1-78-144-25

Flurstück: 6
Kath. Filialkirche St. Silvester, kleiner spätgotischer Backsteinbau mit eingezogenem Polygonalchor und kräftigem Flankenturm, Ende 15. Jh.; mit Ausstattung.

ALTFALTERBACH

Katholische Filialkirche St. Johannes d.T. Aktennummer: D-1-78-144-26

Flurstück: 1251 / 1252
Kath. Filialkirche St. Johannes d.T., romanischer Saalbau mit stark eingezogener Apsis und spätmittelalterlichem Giebelturm, 1156-1172; mit Ausstattung.

BAUMGARTEN

Katholische Filialkirche Herz Jesu Aktennummer: D-1-78-144-27

Flurstück: 101
Kath. Pfarrkirche Herz Jesu, breiter Saalbau mit stark eingezogenem gerade schließendem Chor, angefügter Sakristei und Chorturm, von 1924, im Kern älter; mit Ausstattung.

Brünnl-Kapelle

Aktennummer: **D-1-78-144-28**

Flurstück: 152
Bründl-Kapelle, kleiner Saalbau mit Polygonalchor und Giebelreiter, 1839; mit Ausstattung.

FIGLSDORF

Katholische Filialkirche St. Leonhard

Aktennummer: **D-1-78-144-30**

Flurstück: 12
Kath. Filialkirche St. Leonhard, romanisch-gotischer Saalbau mit Polygonalchor, Westturm und angefügter Sakristei, Langhaus im 19. Jh. erneuert; mit Ausstattung.

GRÜNDL

Kapelle

Aktennummer: **D-1-78-144-31**

Flurstück: 627
Kapelle, neugotischer Putzbau mit polygonalem Chorschluss und Dachreiter, 19. Jh.

BOCKSCHWAIG

Kapelle

Aktennummer: **D-1-78-144-29**

Flurstück: 1537/1
Kapelle, kleiner Putzbau, 19. Jh.; mit Ausstattung

WADENSDORF

Gutshaus Aktennummer: D-1-78-144-33

Flurstück: 300
Gutshaus, schloßartiges zweigeschossiges Wohnhaus mit reicher Fassadengliederung und Ziergiebel mit Zinnenbekrönung, in historisierender Formensprache, 1866

TÖLZKIRCHEN

Kirche Aktennummer: D-1-78-144-32

Flurstück: 1701
Kath. Filialkirche St. Michael, kleiner Saalbau mit östlich angebauter Kapelle und stark eingezogener Apsis, 1921, Chorflankenturm 12. Jh.; mit Ausstattung.

2.10.2 Bodendenkmäler - Archäologische Geländedenkmäler

D-1-7436-0020 (Markt Au i.d.Hallertau) Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0043 Erdstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0044 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin von Nandlstadt und ihrer Vorgängerbauten. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0046 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonard von Figlsdorf und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0048 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Herz Jesu von Baumgarten. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0050 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael von Tölzkirchen und ihrer Vorgängerbauten mit dem zugehörigen Friedhof. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0056 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Silvester von Airischwand mit zugehörigem Friedhof. (nachqualifiziert)

D-1-7436-0059 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakob von Aiglsdorf und ihrer Vorgängerbauten. (nachqualifiziert)

D-1-7437-0083 (Gemeinde Wang) Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. (nachqualifiziert)

D-1-7437-0091 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. (nachqualifiziert)

D-1-7437-0092 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d.T. von Altfalterbach. (nachqualifiziert)

D-1-7437-0096 Siedlung der Linearbandkeramik. (nachqualifiziert)

D-1-7437-0198 Abgegangene Kirche des Mittelalters oder der frühen Neuzeit ("Filialkirche St. Laurentius in Andorf"). (nachqualifiziert)

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stand 18.11.2016 - Regierungsbezirk Oberbayern

2.11 Energieversorgung

Das gesamte Gemeindegebiet wird durch die Bayernwerk Netz GmbH bzw. Tennet TSO GmbH regional mit Strom versorgt, wobei die Bayernwerk Netz GmbH das Gemeindegebiet bezüglich der örtlichen Stromversorgung (Transformatorenstationen, 20-kV und 110-kV Nieder-, Mittel- und Hochspannungsnetz) betreut. Hierzu zählen u.a. die 110-kV Freileitung Zolling – Kothau, die im südwestlichen Gemeindegebiet verläuft. Die Schutzzone der Leitung beträgt 22,50m beiderseits der Leitungsachse. Die Bayernwerk Netz GmbH weist auf folgende Schutzbestimmungen hin:

- Bezüglich vorhandener und geplanter Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

- Die Abstände von eventuell geplanten Windkraftanlagen zu Freileitungen sind in der seit dem 01.01.04 gültigen Norm EN 50341, Teil 3 (s. Seite 36) geregelt. Sie sind mit den bereits vorher angewandten VDEW-Empfehlungen identisch. Diese Abstände sollen bereits bei der Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen berücksichtigt werden.

- Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Die im Südwesten des Gemeindegebietes verlaufende 380/110-kV-Freileitung Neufinsing – Ingolstadt wird von der Tennet TSO GmbH unterhalten. Sämtliche Höchst-, Hoch- und Mittelspannungsfrei- und Kabelleitungen sowie die Transformatorenstationen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hinsichtlich der innerhalb der angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf hingewiesen, dass die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Tennet TSO GmbH und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Aufforstungen usw.

Bezüglich der Freileitung der Tennet TSO GmbH sind noch folgende Hinweise zu beachten:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 45kV“ und DIN VDE 0105, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen etc. zu den Leiterseilen – auch im ausgeschwungenen Zustand – festgelegt sind.

- Es ist deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen sind.
- Um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen im Mastschutzbereich (25,00m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstigen Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, zulässig.
- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und Wohn-, und Misch- und Industriegebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-gesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bereits bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden. Die Geräusche der Freileitung können auch über die Grenzen der Schutzzone hinaus relevante Größen erreichen. Wir bitten Sie, dies zu beachten.
- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Felder nach dem 26. BImSchG ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen / berechnet werden.
- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude.
- Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzonen unserer Höchstspannungsleitungen müssen mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abgestimmt werden.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzmaßnahmen, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

Der süd-westliche Gemeindebereich wird von einer Gashochdruckleitung (Forchheim – Finsing (FF01/0100) DN700/PN67.5) durchquert, die von der Bayernwerk Netz GmbH betreut wird.
Folgende Auflagen sind in diesem Zusammenhang zu beachten:

- In den Schutzstreifen der Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten jeglicher Art nicht zulässig.
- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.

- Niveauveränderungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH zulässig, die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen - je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.
- Jegliche Bauarbeiten im Schutzstreifen der Leitungen sind nur einvernehmlich mit der Bayernwerk Netz GmbH, nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung und nach örtlicher Einweisung zulässig.

Die Open Grid Europe GmbH (OGE) plant eine neue Erdgas-Loopleitung Forchheim – Finsing „LFF“ um ihr überregionales Erdgastransportsystem durch eine kapazitätsstarke Transportleitung in Bayern zu erweitern. Diese verläuft überwiegend parallel zu der bestehenden Erdgastransportleitung Nr. FF01 „Forchheim-Finsing“ der Bayernwerk Netz GmbH. Ihre Inbetriebnahme ist für Dezember 2018 geplant. Die Schutzbestimmungen für Erdgas-Hochdruckleitungen sind analog zu beachten.

Des Weiteren verläuft nordöstlich von Nandlstadt eine transalpine Ölleitung (TAL-IG von Süd-West nach Nord-Ost durch den Gemeindebereich), betreut von der Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH.

2.12 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Gemeindebereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

2.13 Bodenschätze

Im Gemeindegebiet gibt es zwei größere und mehrere kleine Abbauflächen.
Südlich Airischwand befindet sich eine Kiesabbaustelle.

Eine zweite größere Abbaustelle liegt in einem Fichtenforst östlich Kleinwolfersdorf. Sie ist von außen nicht einsehbar.
Die ehemalige Bauschuttdeponie der Gemeinde in einer ehemaligen Abbaustelle am Waldrand westlich Nandlstadt ist bereits verfüllt und wird einer natürlichen Waldentwicklung überlassen

2.14 Altlasten

Alle Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, Flächen nach § 5 Abs. 3 BauGB zur entsprechenden Berücksichtigung mitzuteilen. Danach sind z. B. für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Die gemeldeten Flächen wurden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Auch Nachfragen ergaben keine neuen Erkenntnisse, so dass der Marktgemeinde Nandlstadt derzeit keine Meldungen zu weiteren Altlastenverdachtsfällen vorliegen.

2.15 Immissionsschutz

Anspruch, Inhalt und Raum der Bauleitplanung in Gemengelagen bestimmt die vorhandene Konfliktsituation. Dabei orientieren sich die Planungsgrenzen an den räumlichen Ausdehnungen der Nutzungskonflikte. Soweit möglich und praktikabel sollen die Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets gelöst werden.

Dies bedeutet, dass im Bauleitplanverfahren die für den Planungserfolg relevanten Konflikte zu beleuchten sind. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden dabei immissionsschutzrechtliche Belange durch entsprechende Darstellungen im Sinne des Vorsorgegrundsatzes behandelt, die schließlich auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu konkretisieren sind.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt sind im Bereich des Hauptortes und des Ortsteiles Baumgarten kaum neue Mischgebiete dargestellt, um das problematische Nebeneinander von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bzw. landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen zu vermeiden.

Folgende Bereiche wurden dabei in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange ermittelt:

Nandlstadt - östlich und westlich der Josef-Hörhammer-Strasse; Umwandlung Gewerbegebiet in ein Mischgebiet

Die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wurde in Teilbereichen wieder zurückgenommen und die Grundstücke mit den Flurnummern 667/2 und 667 als Gewerbegebiet (GE) analog dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellung als Mischgebiet bei dem Grundstück mit Flurnummer 666 soll erhalten bleiben. Die Konfliktbewältigung in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange (Gewerbe- und Verkehrslärm, Geruch) erfolgt im Falle von konkreten Baumaßnahmen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich und wird über entsprechende Fachgutachten nachgewiesen bzw. auf deren Grundlage bauleitplanerisch über entsprechende Schutzmaßnahmen sichergestellt.

Nandlstadt – westlich der Sportanlagen; Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche und eines allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet

Im Westen des Parkplatzes für Sportplatz sowie Schwimmbad und der Sportanlagen schließt unmittelbar eine Wohnbebauung an, die bisher als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Weiter westlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche. Dieser Bereich soll nun künftig insgesamt als Baufläche dargestellt werden. Die unmittelbar an Parkplatz und Sportanlage anschließende Bebauung wurde bei der Baugenehmigung mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes beurteilt und war nur deshalb genehmigungsfähig. Bei einer Wohnbaufläche von der Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich wäre der Bestandsschutz des Sport- und Parkplatzes gefährdet. Unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes wird der Bereich westlich des Parkplatzes und der Sportanlagen künftig als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen oder der verbindlichen Bauleitplanung wird über entsprechende Fachgutachten der Konflikt zwischen Wohnen und Sport aufgegriffen und geklärt.

Nandlstadt – nördlich der Mainburger Strasse; Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein allgemeines Wohngebiet

Der Bereich im Nordwesten von Nandlstadt ist zur Erweiterung der Wohnbauflächen vorsehen, da er direkt an bestehende Siedlungseinheiten anschließt. Zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs ist die Entwicklung bereits angestoßen und ein Bebauungsplan in Aufstellung. Das bestehende Gewerbegebiet im Süden der Mainburger Strasse wird zurückgenommen und somit mögliche Lärmkonflikte vermindert. Auch wenn das konfliktträchtige Nebeneinander von umfeldbelastenden Gewerbenutzungen und störempfindlichen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen möglichst zu vermeiden ist, gibt es in der Praxis doch Rahmenbedingungen, die ein Abweichen vom Trennungsgrundsatz erforderlich machen. Ein Weiterführen der Wohnbauflächen im Nordwesten ist vorgegeben und sinnvoll. Aufgrund fehlender Flächenalternativen für die Siedlungsentwicklung wird das Heranrücken eines Wohngebietes an ein Gewerbegebiet (oder umgekehrt) als notwendig angesehen und speziell in diesem Zusammenhang, aufgrund der Reduzierung der Gewerbegebietsflächen, als verträglich betrachtet. Die Konfliktbewältigung in Bezug auf die immissionsschutz-rechtlichen Belange wird auf der nachfolgenden Planungsebene über entsprechende Fachgutachten nachgewiesen bzw. auf deren Grundlage bauleitplanerisch über entsprechende Schutzmaßnahmen sichergestellt.

Nandlstadt – südlich der Sportanlagen; Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein allgemeines Wohngebiet

Auch dieser Bereich im Süden der Sportanlagen und südlich der Baumgartner Strasse stellt eine potentielle Entwicklungsfläche dar, die zur Deckung des Wohnbedarfs eine hohe Bedeutung hat. Der Aspekt der Vorbelastung durch die Sportanlage wird im Zuge der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung über ein entsprechendes Schallgutachten geprüft und der Konflikt zwischen Wohnen und Sport durch eine Immissionsprüfung aufgegriffen und geklärt.

Nandlstadt – nördlich „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“; Umwandlung einer Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet

In diesem Bereich soll das Allgemeine Wohngebiet nach Süden hin erweitert werden. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung um ca. 70 m in südlicher Richtung. Eine angemessene räumliche Trennung ist gegeben, so dass keine relevanten Konflikte zu erwarten sind, da immer noch ein Abstand von mehr als 150 m zwischen Gewerbegebiet und geplantem Wohngebiet eingehalten wird. Die konkrete schalltechnische Beurteilung aus den vorhandenen und geplanten Bauflächen erfolgt ebenfalls erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die weiteren Ortsteile neben Nandlstadt und Baumgarten ergeben sich folgende immissionsschutzrechtliche Betrachtungen:

Die in den Ortsteilen Aiglsdorf, Airischwand, Altfalterbach, Figlsdorf und Hausmehring dargestellten Bauflächen sind Neuausweisungen, deren Gebietstypus unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Strukturen als Mischdorfgebiete charakterisiert wird. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine notwendige Anpassung an die realen Gegebenheiten, aus der zunächst noch kein Baurecht hervorgeht.

Es kann auf Flächennutzungsplanebene noch keine detaillierte und somit realistische Aussage getroffen werden, ob und welche Flächen künftig bebaut werden bzw. welche Nutzungen vorgesehen sind. Probleme ergeben sich hauptsächlich durch Geruchs-emissionen bei landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung. Lediglich in den Ortsteilen Altfalterbach und Airischwand findet sich noch je ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, Beide Hofstellen liegen am Orts-rand, wobei der Betrieb in Altfalterbach direkt am südwestlichen Ortseingang liegt und von drei Seiten mit landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist.

Landwirtschaftliche Hofstellen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind im Rahmen einer geplanten Weiterentwicklung entsprechend ihrer Lage im Siedlungszusammenhang zu bewerten. In jedem Fall haben diese Betriebe - wie auch die im Außenbereich befindlichen Betriebe - hierbei bereits jetzt die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen zu berücksichtigen. Sollte es für eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein, wird der Markt Nandlstadt Bebauungspläne für die Weiterentwicklung von Hofstellen aufstellen. Beabsichtigte Betriebserweiterungen sind deshalb auf der Grundlage der Lage des Betriebes innerhalb der dörflich geprägten, gemischten Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen zu prüfen.

Das Bestreben des Marktes Nandlstadt liegt darin, die städtebauliche Entwicklung künftig zu steuern und die sich ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen des Marktes Nandlstadt in den Grundzügen darzustellen. Gerade durch die Ausweisung als Dorfgebiet kann der Errichtung sowie dem Fortbestand von land- und fortwirtschaftlichen Betrieben und auch der damit verbundenen Tierhaltung Rechnung getragen werden. Daneben sind im Dorfgebiet Wohnnutzung, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe erlaubt, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Die Schutzansprüche in Bezug auf die konkrete Geruchsimmissionssituation werden vorrangig im Rahmen von Baumaßnahmen in diesen Bereichen oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine entsprechende Geruchsuntersuchung berücksichtigt. Die bauleitplanerische Koordinierung der immissionsschutz-rechtlichen Belange in Bezug auf die Geruchsimmissionen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht zielführend, da dieser auf eine mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung ausgerichtet ist. Entsprechend sind im Planungszeitraum deutliche Veränderungen etwa aufgrund der Auslagerung oder Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben in Bezug auf die Geruchssituation möglich. Verbesserungen in Bezug auf die Geruchsimmissionssituation bringen auch Maßnahmen zur Emissionsreduzierung im Rahmen von evtl. Betriebs-weiterentwicklungen.

Somit sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund der Darstellung als Dorfgebiet keine Beeinträchtigungen bezüglich der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Planungsgebiet befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen zu befürchten. Auch haben die Darstellungen im Flächennutzungsplan keine Auswirkung auf die Toleranz von unvermeidlichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die verschiedenen Arten der baulichen und sonstigen Nutzungen eines Gemeindegebietes flächenhaft, aber nicht parzellenscharf dar. Die Aufgabe ist also eine Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung. Ein weiterführender Detaillierungsgrad ist auf Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe bei der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit und Weiterentwicklung durch die geplanten Dorfgebietsausweisungen wird daher nicht ausgelöst.

Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden bereits im Rahmen der Bürgerversammlung am 20.04.2016 in Nandlstadt sowie der Ortsteilversammlungen Baumgarten/Altfalterbach am 24.04.2016, Figlsdorf/Aiglsdorf am 07.10.2016 und Airischwand/Hausmehring am 11.10.2016 in die Planungen eingebunden und frühzeitig über die geplante Ausweisung als Dorfgebiet in Kenntnis gesetzt.

2.16 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Markt Nandlstadt hat eine eigene gemeindliche Wasserversorgung. Ein Teil des Gemeindegebietes wird durch den Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe versorgt. Für einige Ortsteile ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Hörgertshausener Gruppe zuständig.

Die Abwasserentsorgung wird durch die Kläranlage im Bereich Gründl gewährleistet. Sie wurde im Herbst 1993 zu einem leistungsfähigen Betrieb saniert. Sie entspricht demnach den hohen Umweltanforderungen.

Im Jahr 2018 ist eine Erweiterung der Kläranlage geplant. Über die erweiterte Abwasseranlage können dann die für eine weitere Bebauung vorgesehenen Bereiche, unter Einbeziehung des prognostizierten Einwohnerzuwachses in Nandlstadt, entsorgt werden. Für Einzelbauvorhaben in Ortsteilen, die keiner Darstellung von Flächen gem. §1 Abs. 1 oder Abs. 2 BauNVO entsprechen und die nicht über die zentralen Abwasseranlagen entsorgt werden können, sind Kleinkläranlagen vorzusehen, die den Anforderungen nach § 18b WHG entsprechen (Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe). Diese Kleinkläranlagen können – da es sich um Neubauten handelt – nach den „Richtlinien für Zuwendungen zu Kleinkläranlagen (RZKKA)“ nicht gefördert werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, nach Möglichkeit oberflächennah versickert werden. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen wird empfohlen, die für die Versickerung notwendigen Flächen vorab zu ermitteln und in der Satzung festzusetzen (nach dem Urteil des BVerwG vom 21.03.2002, Az.: 4 CN 14.00 muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann).

2.17 Gewässer

2.17.1 Fließgewässer

Sämtliche Fließgewässer im Gemeindegebiet sind Fließgewässer III. Ordnung.

In Nandlstadt gibt es zahlreiche oberirdische Fließgewässer. Das bedeutendste Fließgewässer III. Ordnung ist der Mauerner Bach, der von West nach Ost das südliche Gemeindegebiet durchquert. Er fließt weiter in Richtung Mauern und mündet bei Wang in die Amper. Er ist in seinem Lauf im Gemeindegebiet vollständig begradigt und verläuft in einem Regelprofil ohne nennenswerten Uferstreifen.

Angrenzend befinden sich meist intensives Grünland und bereits häufig Ackerflächen. Überschwemmungen nach Starkregen sind häufig die Folge.

Die Nandl, die aus nördlicher Richtung kommt ist im gesamten Ortsbereich von Nandlstadt verrohrt. Südlich mündet sie in den Kühbach.

Mehrere weitere Grabenläufe aus den von Südwesten und Nordwesten kommenden Seitentälern fließen in den Mauerner Bach. Vom Nordwesten her kommen Mailendorfer Bach, Grabenlauf Sindorf-Aiglsdorf, Kitzberger Graben, Kühbach mit Nandl und Bründlbach, Riedmoosgraben und Rannerstaler Graben hinzu, von Süden her münden Langbach und Holzbach in den Mauerner Bach. Von Andorf aus fließt der Schmalzer Graben, der außerhalb des Gemeindegebietes in den Mauerner Bach einmündet. Von Hausmehring fließt in östliche Richtung der Albaner Bach, der später über Hörgertshausen ebenfalls in den Mauerner Bach fließt. Sonst befinden sich noch kleinere Gräben im Planungsgebiet, die nur periodisch wasserführend sind.

2.17.2 Stehende Gewässer

Natürlich entstandene stehende Gewässer existieren quasi nicht. Alle vorhandenen Teiche sind künstlich geschaffen worden und von wasserwirtschaftlich eher untergeordneter Bedeutung.

Als größtes Stillgewässer ist das Waldbad in Nandlstadt zu nennen. Es wird als Bade- und Freizeiteinrichtung genutzt und ist nur noch in geringem Ausmaß als natürliches Gewässer zu bezeichnen, da die Ufer zum Teil betoniert, abgeflacht und kindgerecht gestaltet sind.

Als weitere kleinere Stillgewässer kommen in den Bereichen im Untersuchungsgebiet einige künstlich geschaffene Teiche vor.

- Teich nordwestlich Airischwand
- Fischteiche östlich Andorf
- 2 Teiche nördlich Riedhof
- Teich nördlich Gründl am Waldrand

2.18 Hydrologie, Grundwasserverhältnisse

2.18.1 Allgemeines

Das tertiäre Hügelland ist gekennzeichnet durch niedrig anstehendes Grundwasser und einem ausgeglichenen Wasserhaushalt. Der zuoberst anstehende Grundwasserleiter liegt im Hügelland immer tiefer als 2 m unter Geländeoberkante. An den tertiären und quartären Hangkanten kann es örtlich infolge von stauenden Mergelschichten im Untergrund zu Quellaustritten kommen. In den Tälern und Senken ist der Grundwasserstand allerdings höher angesiedelt. Hier sollten Belastungen des Grundwassers grundsätzlich vermieden werden.

Derzeit existieren für das Gemeindegebiet keine ermittelten Überschwemmungsgrenzen.

2.18.2 Wasserschutzgebiet

Im Marktgemeindebereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet mehr. Das ehemalige Schutzgebiet für den Brunnen Gründl wurde in den 90er Jahren aufgegeben.

3. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHEN)

3.1 Ausgleichsflächen

Bei Ausweisung neuer Gewerbe- und Wohngebiete ist es im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich, diese Eingriffe auszugleichen, d.h. Ausgleichsflächen bereitzustellen. Hierzu sind Flächen nötig, die derzeit ökologisch wenig wertvoll sind und sich qualitativ aufwerten lassen, bzw. durch die Wiedereinführung von Pflegemaßnahmen wieder aufgewertet werden können. Hierfür werden die im Plan eingezeichneten und nachfolgend genannten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen. Hier können sinnvolle Aufwertungen erzielt werden. Aber auch Ortsrandeingrünungen mit einer Mindestbreite von 10 m bei ausgewiesenen Wohngebieten, mit Anlage von Streuobstwiesen oder Heckenstrukturen sind ebenso von Bedeutung. Und je nach Grundstücksverfügbarkeit sind im gesamten Gemeindegebiet ökologische Aufwertungen in der landwirtschaftlichen Flur von großer Wichtigkeit.

3.2 Ökokonto

Ein Ökokonto umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach Art. 34 des Bayer. Naturschutzgesetzes stehen den Gemeinden Vorkaufsrechte beim Verkauf von Grundstücken und bestimmten Lagen zu.
Im Fachplan eingezeichnete geeignete Flächen für Ausgleich von Eingriffen könnten Grundlage für die Bevorratung von Ausgleichsflächen (= Ökokonto) sein und bereits vor Erlass des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen geplant und durchgeführt werden.
Dafür kann es bei der Abbuchung einen Abschlag für die Größe der Ausgleichsflächen geben. Außer den vorgeschlagenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können auch andere Bereiche für die Schaffung von Biotopen je nach Grundstücksverfügbarkeit herangezogen werden.

3.3 Bereits vorhandene Ausgleichsflächen

3.3.1 Vorhandene Ausgleichsflächen der Marktgemeinde Nandlstadt: (A1 – A7)

Nr. A1: Fl.Nr. 670 Gemarkung Baumgarten (1)
Für Radwegebau von Nandlstadt nach Figlsdorf
Größe insgesamt ca. 5 600 qm

Nr. A2: Fl. Nr. 16, Gemarkung Figlsdorf (2)
Geplante Ausgleichsfläche für Radwegbau Gründl – Kollersdorf
Teilflächengröße 100 qm und 1000 qm
anrechenbare Fläche ca. 288 qm + 3 Bäume

Nr. A3: Fl. Nr. 16, Gemarkung Figlsdorf (3)
Geplante Ausgleichsfläche für Gehwegbau Altfalterbach
Teilflächengröße ca.600 qm
Für Gehweg benötigte Fläche ca. 181 qm
Verbleibt hier Fläche mit ca. 420 qm

N. A4 : Fl.Nr. 404/4 , Gemarkung Figlsdorf (4)
Erstellte Ausgleichsfläche für Radwegebau Figlsdorf- Attenkirchen
Teilflächengröße ca. 2 700 qm
Anrechenbarer Flächenanteil 1 026 qm

Nr. A5: Fl.Nr. 382/2, Gemarkung Figlsdorf (5)
Geplante Ausgleichsfläche für Radwegebau Gründl – Kollersdorf
Für Radwegebau Gründl – Kollersdorf
Geplante Ausgleichsfläche ca. 374 qm

Nr. A6: Fl.Nr. 404, Gemarkung Figlsdorf (6)
Für Radwegebau Figlsdorf - Attenkirchen
Größe 2 680 qm

Nr. A7: Fl.Nr. 817, Gemarkung Nandlstadt (7)
Ausgleichsfläche für Baugebiet „Am Ziegelfeld“
Größe 5 150 qm

3.3.2 Vorhandene Ausgleichsflächen von Privaten Bauherren

Nr. A8: Fl.Nr. 485, 486 Gemarkung Nandlstadt (8)
Für Photovoltaikanlage Schauer
Fl.Nr. 485 :Größe 1000 qm
Fl.Nr. 486: Größe 1000 qm

Nr. A9: Fl.Nr. 670/3, Gemarkung Nandlstadt (9)
Für 2. Änderung Baugebiet Nandlstadt „Nord-West“, Förster
Größe 430 qm

Nr. A10: Fl.Nr. 578, Gemarkung Nandlstadt (10)
Für Einbeziehungssatzung Reichertshausener Straße, Reith
Größe 170 qm

Nr. A11: Fl.Nr. 740, Gemarkung Nandlstadt (11)
Für Einbeziehungssatzung Reichertshausener Straße, Seidenschwang
Größe 450 qm

Nr. A12 : Fl.Nr. 375 TF, Gemarkung Figlsdorf (12)
Blomoser, Kleinwolfersdorf
Größe 1 524 qm

Nr. A13: Fl.Nr. 1143 Gemarkung Airischwand (13)
Für 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mainburger Straße“ auf Fl.Nr. 686, Gemarkung Nandlstadt, Gebhard
Größe: ca. 240 qm

Nr. A22: Fl.Nr. 116, Gemarkung Baumgarten (22)
Heigl, Einzelbauvorhaben
Größe 180 qm

Nr. A23: Fl.Nr. 913, 995, 1000, Gemarkung Nandlstadt (23)
Tafelmeier, Einzelbauvorhaben
Fl.Nr. 913: 100 qm
Fl.Nr. 995: 2000 qm
Fl.Nr. 1000: 2 qm

Nr. A24: Fl.Nr. 1163, Gemarkung Figlsdorf (24)
Maier Einzelbauvorhaben
Größe: 560 qm

3.3.3 Vorhandene Ausgleichsflächen vom Landkreis Freising

Nr. A14: Fl.Nr. 675 TF, Gemarkung Baumgarten (14)
Für Landkreis Freising wegen Straßenbau
Größe 4 980 qm

3.3.4 Vorhandene Ausgleichsflächen für Flurbereinigung

Nr. A15: Fl.Nr. 764, Gemarkung Airischwand (15)
Für Flurbereinigung Hausmehring; Größe 967 qm

Nr. A16: Fl.Nr. 933, Gemarkung Airischwand (16)
Für Ländliche Entwicklung Altfalterbach; Größe 50 qm

Nr. A17: Fl.Nr. 864 Gemarkung Airischwand (17)
Für Flurbereinigung Hausmehring; Größe 2114 qm

Nr. A18 Fl.Nr, 862 Gemarkung Airischwand (18)
Für Flurbereinigung Hausmehring; Größe 270 qm

Nr. A19 Fl.Nr. 820 Gemarkung Airischwand (19)
Für Flurbereinigung Hausmehring; Größe 429 qm

3.3.5 Vorhandene Ausgleichsflächen für Bentonitabbau

Nr. A20: Fl.Nr. 1188 Gemarkung Airischwand (20)
Für Bentonitabbau; Größe 2 900 qm

Nr. A21: Fl.Nr. 1192 Gemarkung Airischwand (21)
Für Bentonitabbau ; Größe 4 840 qm

3.4 Potentielle, verfügbare Ausgleichsflächen (P1 – P9)

Nr. P1: Fl.Nrn. 886, 885, 887, 884/2, Gemarkung Nandlstadt (1)
886 (5 150 qm) , 885 (2 820 qm), 887 (5 520 qm), 884/2 (1 390 qm) 14 880 qm

Nr. P2: Fl.Nrn. 556, 557, 558, Gemarkung Nandlstadt (2)
556 (8 306 qm), 557 (1 485 qm), 558 (307 qm) 10 098 qm

Nr. P3: Fl.Nrn. 400, 407/1, Gemarkung Nandlstadt (3)
400 (450 qm), 407/1 (500 qm) 950 qm

Nr. P4: Fl.Nrn. 807/3, 878, Gemarkung Nandlstadt (4)
807/3 (933 qm), 878 (1 805 qm) 2 738 qm

Nr. P5: Fl.Nrn. 876, 876/6 , Gemarkung Nandlstadt (5)
876 (2 817 qm), 876/6 (158 qm) 2 975 qm

Nr. P6: Fl.Nr. 85, Gemarkung Figlsdorf (6)
Größe ca. 700 qm 700 qm

Nr. P7: Fl.Nrn. 902, 901, 900, 897, 894, 816/6, 880, Gemarkung Baumgarten (7)
902 (1 230 qm), 901 (642 qm), 900 (1 650 qm), 897 (2 094 qm), 894 (3 586 qm), 816/6 (1 168 qm), 880 (5 100 qm)
15 470 qm

Nr. P8: Fl.Nr. 1308 Teilfläche, Gemarkung Baumgarten (8)
Größe: ca. 350 qm 350 qm

Nr. P9: Fl.Nr. 670 Gemarkung Baumgarten (8)
Größe ca. 4 600 qm 4 600 qm

Summe potentielle, verfügbare Ausgleichsflächen: 52 761qm

3.4.1 Mögliche Maßnahmen zur Umsetzung:

- Umwandlung von Acker in extensives Grünland
- Pflanzung von Hecken, Feldgehölzen und Belassen von Krautsäumen
- Anlage von Tümpeln in Talsenken
- Anlage von Pufferstreifen entlang Gräben und Bächen
- Pflege der vorhandenen Ranken mit Altgras und Aushagerung
- Wiedereinführung der regelmäßigen Pflegemaßnahmen auf entsprechenden Flächen

3.5 Vorschlag für sonstige geeignete Ausgleichsflächen und Umsetzungsmassnahmen für Ökokonto (aus Landschaftsplan entnommen):

Nr. 1: Mauerner Bach

Mögliche Maßnahmen:

- Erstellen eines Gewässerentwicklungsplanes

- Herstellung eines natürlicheren Gewässerverlaufs
- Uferabflachung und Verbreiterung
- Pufferstreifen (5 – 10 m) anlegen zur Entwicklung von Feuchten Hochstaudensäumen und Uferröhrichten
- Extensive Grünlandnutzung entlang Mauerner Bach zur Verhinderung von Schadstoffeintrag ins Gewässer
- punktuelle Bepflanzung mit Gehölzen
- Verbesserung der Gewässergüte
- Aufheben von Verrohrungen

3.6 Flächenzusammenstellung über neu bebaubare Flächen aufgrund Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen zu Wohn-, Dorf- und Mischgebietsflächen und dafür benötigte Ausgleichsflächen

Ort	neu bebaubare Flächen	benötigte Ausgleichsflächen
Aiglsdorf	ca. 0,9 ha	0,27 ha
Airischwand	ca. 1 ha	0,3 ha
Altfalterbach	ca. 1,3 ha	0,39 ha
Figlsdorf	ca. 1,7 ha	0,51 ha
Hausmehring	ca. 0,9 ha	0,27 ha
Baumgarten	ca. 3,6 ha	1,08 ha
Nandlstadt	ca. 7,6 ha	2,28 ha
Summe	ca. 17 ha x Kompensationsfaktor: 0,3	

Summe erforderliche Ausgleichsfläche **ca. 5,1 ha**

Verfügbare potentielle Ausgleichsflächen **ca. 5,27 ha**

3.7 Voraussichtlich erforderliche Ausgleichsflächen für künftige bebaubare Flächen durch Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen zu Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, sowie Flächen für den Gemeinbedarf

(Berechnung gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung für Flächennutzungspläne)

Ziel der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die bauliche Entwicklung zu kompensieren. Sie wird auf Grundlage der Planungshilfe für die Landschaftsplanung vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz durchgeführt. Da im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung noch nicht abschließende Informationen über künftige Bauvorhaben bestehen, können zunächst noch keine genauen Aussagen zu den benötigten Ausgleichsflächen gemacht werden. Es wird daher eine

überschlägige Zahl für alle freien, möglicherweise zu bebauenden Flächen zugrunde gelegt und mit einem mittleren Kompensationsfaktor 0,3 die dazu benötigten Ausgleichsflächen berechnet.

Es erfolgt eine Bewertung von neu dargestellten Wohnbau- Misch- und Dorfgebietsflächen im FNP-Entwurf die noch nicht baulich in Anspruch genommen sind und noch einer Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung bedürfen. Eingriffsflächen sind auch innerhalb der neu ausgewiesenen Wohn-, Dorf- und Mischgebietsflächen auf einzelnen Grundstücken durch die Ermöglichung einer Neubebauung potentiell gegeben. Die überwiegenden Flächen sind jedoch bereits bebaut.

Aiglsdorf

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:
Flurnummern 756 TF, 927 TF, 927/1, 927/3 TF, 802/4, 721/2, 721/3 800 TF

Größe: ca. 0,9 ha

erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)
teilweise mittlere Bedeutung = Kategorie II

Begründung: Es handelt sich um Acker- oder Wiesenflächen, teilweise mit Hecken und Lagerflächen und Gartenflächen mit Hecken und Obstbäumen; Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind nicht nennenswert betroffen, Schutzgut Boden ist betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen ist betroffen,
Ebenso wird das Landschaftsbild geringfügig negativ verändert, da sich die meisten Flächen am Ortsrand befinden.

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 0,27 ha

empfohlenes Kompensationsmodell:
noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlungen für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Airischwand

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:
Flurnummern 218TF, 215TF, 214TF, 11/2TF, 11TF, 33TF,

4TF, 27TF, 21/2

Größe: ca. 1 ha

Erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)
teilweise mittlere Bedeutung = Kategorie II

Begründung: Es handelt sich um, Hof-und Gartenflächen, Obstgärten, Parkplatz; teilweise sind Gehölzbestände vorhanden
Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind nicht nennenswert betroffen, Schutzgut Boden ist betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen.
Ebenso wird das Landschaftsbild geringfügig negativ verändert, da sich die meisten Flächen am Ortsrand befinden.

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 0,3 ha

empfohlenes Kompensationsmodell: noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlung für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Altfalterbach

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:
Flurnummern 1259, 1317 TF, 1318 TF, 1262/1TF, 1262/2TF, 1262/3TF, 1311TF, 1311/1 TF

Größe: ca. 1,3 ha

Erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)
teilweise mittlere Bedeutung = Kategorie II

Begründung: Es handelt sich um Wiesenflächen, extensiv genutztes Grünland und Viehweiden mit alten Obstbäumen, teilweise sind wertvolle Gehölzbestände vorhanden
Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind nicht nennenswert betroffen, Schutzgut Boden betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen,
Ebenso wird das Landschaftsbild geringfügig negativ belastet, da sich die meisten Flächen am Ortsrand in landwirtschaftlicher Flur befinden

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 0,39 ha

empfohlenes Kompensationsmodell:
noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlungen für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Baumgarten

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet bzw. in ein Wohngebiet (nördlicher Bereich)
Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:
Flurnummern 166/3 TF, 104/9, 100/2 TF, 99TF, 93TF, 93/4, 92, 116/2 TF, 116/1 TF, 564 TF, 560 TF, 525TF, 514/2TF, 514/3TF, 82/7TF, 522 TF, 521TF, 77TF, 72TF, 67TF, 479, 368TF, 367TF, 366/2, 52 TF, 55 TF, 56/2 TF

Größe: ca. 3,6 ha

Erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)
teilweise mittlere Bedeutung = Kategorie II

Begründung: Es handelt sich überwiegend um Acker oder Wiesenflächen, Hof- und Gartenflächen, Obstgärten, Betriebsgelände, Bolzplatz
teilweise sind Gehölzbestände vorhanden
Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind nur gering betroffen, Schutzgut Boden ist betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen, da sich teilweise wertvolle Gehölzbestände auf den Flächen befinden.
Ebenso wird das Landschaftsbild negativ belastet, da sich die meisten Flächen am Ortsrand in erhöhter Lage befinden

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 1,08 ha

empfohlenes Kompensationsmodell:
noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlungen für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Figlsdorf

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:

Flurnummern 2142 TF, 221/5, 13 TF, 15 TF, 79/2 TF, 79/4 TF, 77, 79 TF, 80, 80/3, 76 TF

Größe: ca. 1,7 ha

Erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)

Begründung: Es handelt sich überwiegend um Acker oder Wiesenflächen, Hof- und Gartenflächen
teilweise sind Gehölzbestände vorhanden
Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind nicht nennenswert betroffen, Schutzgut Boden ist betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen.
Ebenso wird das Landschaftsbild geringfügig negativ belastet, da sich die meisten Flächen am Ortsrand in landwirtschaftlicher Flur befinden

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 0,51 ha

empfohlenes Kompensationsmodell:
noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlungen für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Hausmehring

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:
Flurnummern 734 TF, 716 TF, 735/1, 860 TF, 630 TF, 902 TF, 618 TF, 620 TF, 646 TF

Größe: ca. 1,1 ha

Erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)
teilweise mittlere Bedeutung = Kategorie II

Begründung: Es handelt sich überwiegend um Acker oder Wiesenflächen, Hof- und Gartenflächen
teilweise sind Gehölzbestände vorhanden
Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind nicht nennenswert betroffen, Schutzgut Boden ist betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen ist betroffen.
Ebenso wird das Landschaftsbild geringfügig negativ belastet, da sich die meisten Flächen am Ortsrand in landwirtschaftlicher Flur befinden

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 0,3 ha

empfohlenes Kompensationsmodell:
noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlungen für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Nandlstadt

geplante Änderung: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein in ein Wohn-, Dorf- oder Mischgebiet
Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in ein Wohn-, Dorf- oder Mischgebiet

Art der Bebauung: Wohngebäude, Landwirtschaftliche Gebäude

Flurnummern von neu bebaubaren Flächen:
Flurnummern: 750 TF, 751, 750/2, 749, 749/2, 724, 725, 722, 776, 776/1, 776/2, 776/3, 776/4, 858TF, 859TF, 953, 824, 825, 824/1, 834, 816, 837, 836/1, 72/6TF, 972/3TF, 972/2TF, 837TF, 940/2. 396, 257, 334TF, 335TF, 323TF, 324TF, 324/2TF, 325TF, 321TF, 535/2

Größe: ca. 7,6 ha

Erwarteter Versiegelungsgrad: kleiner 0,35 = Typ B, niedriger Versiegelungsgrad

Empfindlichkeit des Naturhaushaltes:
überwiegend Kategorie 1 (geringe Bedeutung)
teilweise mittlere Bedeutung = Kategorie II

Begründung: Es handelt sich überwiegend um Acker- oder Wiesenflächen, Obst- und Gemüsegärten
teilweise sind Gehölzbestände vorhanden
Schutzgüter Mensch, Wasser und Kleinklima sind geringfügig betroffen, Schutzgut Boden ist betroffen aufgrund von Versiegelung; Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen
Ebenso wird das Landschaftsbild geringfügig negativ belastet, da sich die meisten Flächen am Ortsrand in landwirtschaftlicher Flur befinden

erwarteter Kompensationsfaktor: 0,3

erwarteter Kompensationsbedarf: ca. 2,28 ha

empfohlenes Kompensationsmodell:
noch nicht bekannt, je nach Verwendung der Ausgleichsfläche

Empfehlungen für die Kompensation:
Bach- und Grabenrenaturierungen mit Ausweisung von Pufferstreifen; Umwandlung von Ackerflächen in Grünland auf erosionsgefährdeten Hängen und entlang Gewässer mit Extensivierung und dauerhafter Pflege sowie Anpflanzungen von Gehölzen.

Summe: mögliche, neu bebaubare Flächen durch Ausweisung zu Wohn-, Dorf- und Mischgebietsflächen: ca. 17 ha

Ausgleich mit Kompensationsfaktor 0,3

Summe möglicher erforderlicher Ausgleichsbedarf: ca. 5,1 ha

Potentielle, verfügbare Ausgleichsflächen: ca. 5,27 ha

UMWELTBERICHT

ZUR

NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER MARKTGEMEINDE NANDLSTADT

LANDKREIS FREISING

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Markt Nandlstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978. Die zwischenzeitliche Fortentwicklung der Gemeinde hat diesen Plan weitgehend überholt. Mittlerweile wurden vier Flächennutzungsplanänderungen rechtswirksam durchgeführt. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 27.11.2011 beschlossen den Flächennutzungsplan neu aufstellen zu lassen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch – als gesonderten Teil – einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in §1 (6) Nr. 7 sowie in §1a BauGB benannt; u.a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. 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.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan sollen einige Flächen, die noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, in ein Wohn-, Dorf- oder Mischgebiet umgeändert werden, außerdem einige bisher als Grünfläche ausgewiesene Bereiche künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Von diesen neuausgewiesenen Flächen, sind in der Umweltprüfung und im Umweltbericht nur die derzeit noch nicht bebauten Flächen Gegenstand der Untersuchung.
Auch die Neuausweisung von Grünflächen wie Ortsrandeingrünungen oder Pufferzonen entlang Gewässer sind ebenfalls Inhalt des neuen Flächennutzungsplanes.
Der Landschaftsplan wurde bereits im Jahr 2009 aktualisiert und dient als wesentliche Grundlage für die Beurteilung des Zustands von Natur und Landschaft und für die Bewertung der Auswirkungen der Änderungen durch die Neuaufstellung. Ebenso wurde er für die Beurteilung der bestehenden Kompensationpotenziale im Plangebiet herangezogen.

Verbindliche Ziele der Raumordnung sind u.a. im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region München (RP 14) enthalten. Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung hängen vom Konkretisierungsgrad der Ziele ab. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgesetzt sind, werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen, z. B. Planfeststellungen nach dem Straßen-, Abfall- oder Wasserrecht, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für

Abfallbeseitigungsanlagen, Planfeststellungen nach Flurbereinigungsgesetz, Natur- u. Landschaftsschutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete etc.

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die geplante Nutzung auf der gesamten kommunalen Fläche und somit die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde dar. Er ist ein umfangreiches Konzept für das ganze Gemeindegebiet, durch das die langfristige Entwicklung der Gemeinde sichergestellt wird.

In einem Flächennutzungsplan geht es insbesondere um folgende Bereiche: die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, die Bebauung, die Bodennutzung, die Landschaftsgestaltung und den Umweltschutz.

Im Flächennutzungsplan werden insbesondere dargestellt:

-Bauflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung
-Einrichtungen und Flächen des gemeindlichen Bedarfs (z.B. Schulen, Kirchen, Sport-und Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.)
-Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr
-Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
-Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
-Wasserflächen
-Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen
-Flächen für die Landwirtschaft sowie Wald
-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich für Baumaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung,

Folgende Orte im Gemeindegebiet sind durch Änderungen betroffen:

Aiglsdorf:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt. Betroffen sind Ackerflächen ein Wiesenanger und Privatgärten mit Hecken und Obstbaumreihen sowie ein Grundstück mit Wiese und einer wertvollen Hecke, Obstbäumen sowie Holzlager und Schuppen.

Airischwand:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt.
Betroffen sind Wiesen, Hausgärten mit altem Baumbestand, Hofflächen, Parkplatz und landwirtschaftliche Nebengebäude.

Altfalterbach:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt.
Betroffen sind extensiv genutztes Grünland auf südexponierten Hang mit alten Obstbäumen, teilweise genutzt als Viehweide.

Baumgarten:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet; bzw. in ein Wohngebiet umgewandelt. Betroffen sind Haus- und Obstgärten, Gemüsegarten, Wiesen und Weiden, kleine Ackerflächen, Bolzplatz, Betriebsgelände, z.T. wertvolle Gehölzbestände.

Figlsdorf:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt.
Betroffen sind eine Viehweide, Grünland, Ackerflächen, Gärten

Hausmehring:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt.
Betroffen sind kleine Acker- und Wiesenflächen, Gartenflächen, teilweise mit wertvollem Gehölzbestand

Nandlstadt:
Es werden Flächen für die Landwirtschaft in Wohngebiete, Dorf-, und Mischgebiete umgewandelt. Ausserdem Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in ein Dorfgebiet, Mischgebiet bzw. Wohngebiet
Betroffen sind Ackerflächen, Wiesenflächen, Obstgarten, Ruderalfluren, Böschung mit Extensivgrünland, Hecken und Gehölze

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Auch sollen auf ein vielfältig nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt sowie gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden.
Für das anstehende Aufstellungsverfahren ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 24.06.2004) i.V.m. § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 01.03.2010 anzuwenden.
Für Neuausweisungen von Baugebieten werden im Rahmen der Eingriffsregelung erforderliche Ausgleichsflächen aufgeführt. Durch die Flächennutzungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert, neue Bebauungen ermöglicht.

Die neu erarbeiteten landschaftlichen Belange des 2009 erstellten Landschaftsplanes wurden großteils in den Flächennutzungsplan integriert.

Laut Regionalplan soll in der gesamten Region zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden. Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Nach Absatz 1 Satz 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeits-gesichtspunkte zu berücksichtigen. Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen konzentriert darzustellen. Sowohl in der Bestandsdarstellung als auch bei der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkungen ist es nicht erforderlich, dass jede Darstellung und Festsetzung mit all ihren denkbaren Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und bewertet werden. Hier sind nur die nach Lage der Dinge abwägungserheblichen Umweltauswirkungen darzustellen und zu bewerten.
Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung stellt der Landschaftsplan dar, dessen Bestandsaufnahmen und Bewertungen für die Aussagen des Umweltberichts herangezogen werden sollen.

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

Es erfolgen Bewertungen von den neu hinzukommenden, bisher unbebauten Flächenausweisungen, welche ehemals Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen darstellten und nun durch die neue Flächennutzungsplanaufstellung in Allgemeine Wohngebiete, Dorf- und Mischgebiete und Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden. Sie könnten somit künftig einer Bebauung zugeführt werden, bedürfen aber noch einer Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung.

Aiglsdorf

Änderungen durch Neuaufstellung FNP: Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet

Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung: Flurnummern 756 TF, 927 TF, 927/1, 927/3 TF, 802/4 800 TF, 781/2, 781/3

Art der möglichen Bebauung: Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude

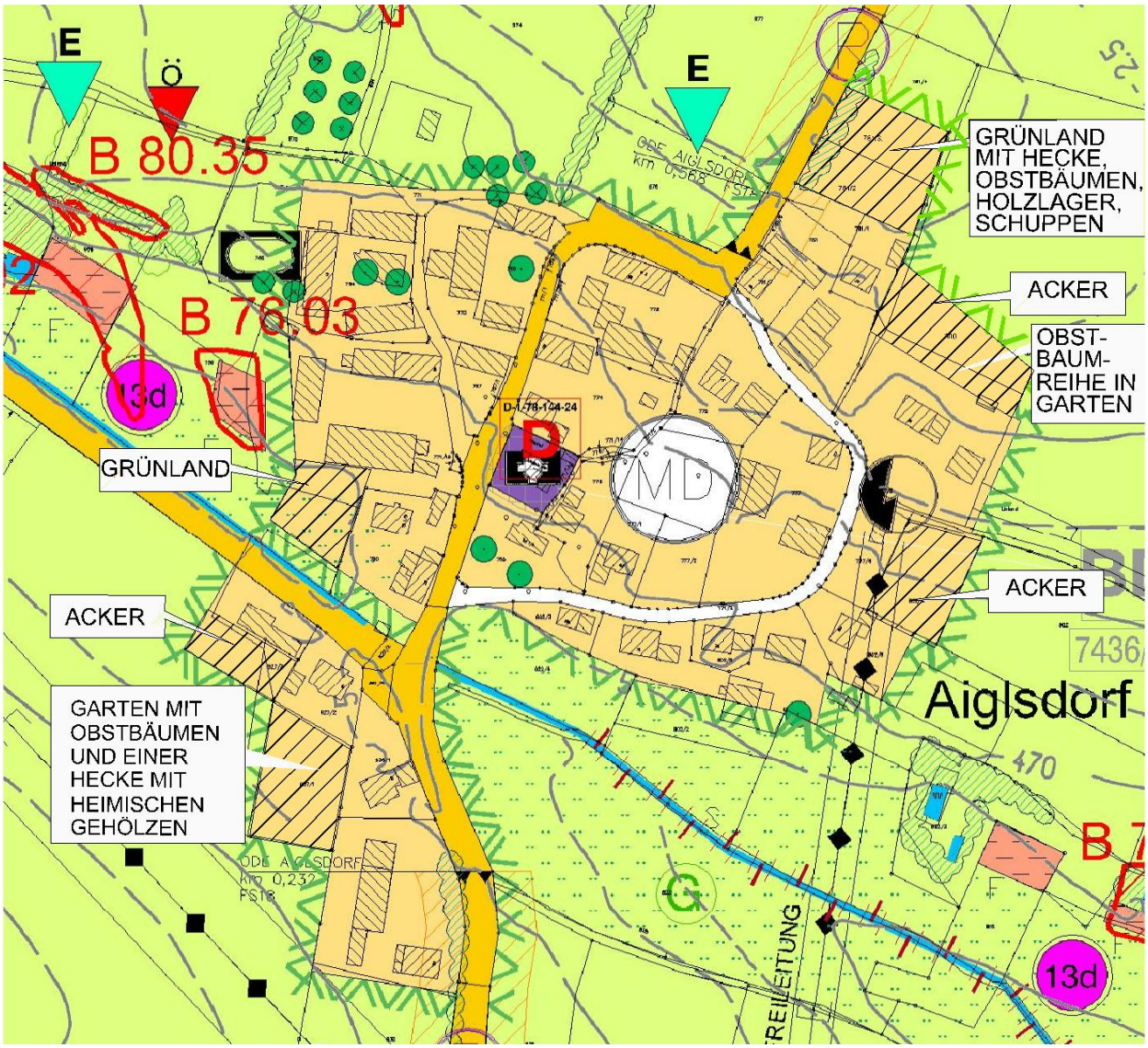
Flächengröße: insgesamt ca. 0,9 ha

Nutzungen und Bestand: kleine Ackerflächen (Fl.Nr. 927 und 927/3; 802/4, 800), ein Wiesenanger, der an einen Graben mit Gehölzen angrenzt (Fl.Nr. 756 TF);
ein Privatgarten mit jungen Obstbäumen innerhalb und einer wertvollen Baumhecke als Eingrünung (Fl.Nr. 927/1)
Gartenanteil mit einer Obstbaumreihe und angrenzender Ackerstreifen (Fl.Nr. 800);
Grundstück mit Wiese und wertvoller Hecke, Obstbäumen,
sowie Holzlager und Schuppen (Fl.Nrn. 781/2, 781/3)

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Derzeitige Nutzungen: Acker, Wiesenanger Grünland mit Gehölzen und zwei Privatgärten Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Erholungswert der Planungsfläche nicht von Bedeutung. Es kann lediglich in den Privatgarten Erholungsnutzung für den Grundstücksbesitzer stattfinden.	Bei Bebauung Verringerung der Flächen für die landwirtschaftliche Produktion Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung Für die Allgemeinheit Mögliche Zunahme von vorübergehenden Lärmimmissionen bei Bebauung	gering
Tiere und Pflanzen Zwei strukturarme Ackerflächen (Fl.Nrn. 927 und 927/3, 802/4) mit wenig vorhandenen Lebensräumen für die Tierwelt; Die Flächen sind zum einen durch die landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet und weisen auf den Ackerflächen neben den in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten und den Vogelarten der Agrarlandschaft hinaus sonst wenig Lebensraum für die Tierwelt auf Fl.Nr. 756: Wiesenanger an angrenzenden Graben mit Gehölzen, nahe eines	Wiesenanger entlang Graben wird bei Bebauung beeinträchtigt, jedoch ist ein Pufferstreifen zum Graben hin eingeplant Bei möglicher Bebauung der Gartengrundstücke fallen Obstbäume und dadurch Lebensräume für Vögel und Insekten weg. Die randlichen Hecken sollten bei Bebauung jedoch erhalten bleiben können. In allen Fällen Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist	mittel

Feuchtbiotopes, siedlungsnah Fl.Nr. 927/1: Gartenfläche mit Rasen und jungen Obstbäumen, am Rand Eingrünung mit einer wertvollen Baumhecke. Fl.Nr. 800: z.T. Gartengrundstück mit Hecke als Eingrünung, z.B. Ackerfläche Fl.Nr. 781/2 und 781/3: Grünland mit Hecken und Obstbaum, Holzlager und Schuppen Es sind Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt vorhanden (Hecke und junge Obstbäume auf Fl.Nr.927/1, 808, 781/2, 781/2 und angrenzender Graben Fl.Nr. 756; Mögliche Tierarten: Reptilien: Die betroffenen Gärten und Grünlandflächen können ein (Teil)-Lebensraum von Zauneidechsen sein. Amphibien: Der wasserführende Graben ist als Laichplatz für prüfungsrelevante Amphibienarten ungeeignet. Vögel: Zu erwarten sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder (z.B. Haussperling, Feldsperling, Grauschnäpper) und der offenen Feldflur mit Gehölzen (z.B. Goldammer, Klappergrasmücke)	zudem bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Somit ist Bebauung mit seinen Folgen für die Boden-Tierwelt durchaus als Eingriff mittlerer Erheblichkeit in Natur und Landschaft zu bewerten.	
Boden Vorkommende Bodenarten: Überwiegend Braunerde aus Lößlehm; teilweise Gley aus lehmigen Talsedimenten; teilweise Kolluvium natürliche Ertragsfähigkeit: sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: überwiegend hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Beeinträchtigung des gewachsenen und belebten Bodenprofils durch Abtrag und Überbauung. Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filter-eigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört.	mittel
Wasser Fl.Nr. 756: Oberflächengewässer: an das ausgewiesene Grundstück angrenzender Graben, Pufferstreifen notwendig, ansonsten keine Oberflächengewässer Grundwasserflurabstand unbekannt	Fl.Nr. 756: lt. Landschaftsplan Grünlandnutzung beibehalten; durch Bebauung können wassergefährdende Substanzen in das Oberflächengewässer eindringen; Durch Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht direkt betroffen. .	mittel

Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit nur geringfügige Betroffenheit	gering
Landschaftsbild Die Bebauung des reizvollen Wiesenangers (FlNr. 756) entlang des Grabens wird das Landschaftsbild negativ verändern. Das künftig bebaubare Privatgrundstück weist eine wirksame Eingrünung auf, die erhalten bleiben sollte. Die siedlungsnahen Ackerflächen verfügen über keine Gehölzstrukturen und haben keine Bedeutung für das Landschaftsbild.	Durch die jeweilige Randlage der Flächen mit mittlerer Fernwirkung, verändert sich der Ortsrand und damit auch geringfügig das Landschaftsbild	gering
Kultur und Sachgüter Keine Kultur- und Sachgüter betroffen.	Keine Betroffenheit	Keine Beeinträchtigung



Aiglsdorf

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Dorfgebiet
- Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung

Airischwand

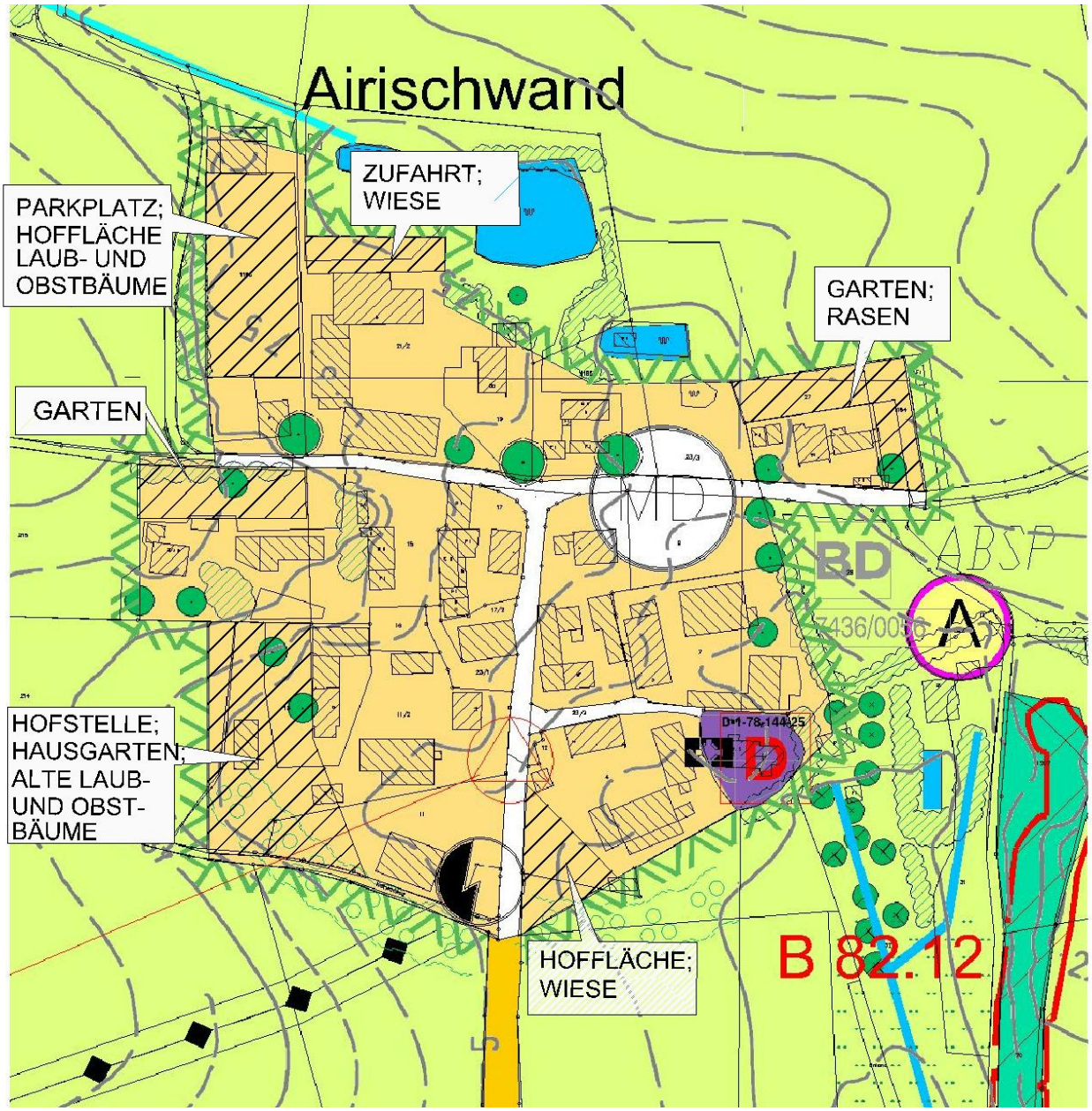
Änderungen durch Neuaufstellung FNP:	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der möglichen Bebauung:	Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude
Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung:	Flurnummern 218 TF, 215 TF, 214 TF, 11/2TF, 11TF, 33TF, 4 TF, 27 TF, 21/2

Größe: insgesamt ca. 1 ha

Nutzungen und Bestand: Wiesen, Hausgärten mit altem Baumbestand, Hofflächen, Parkplatz, landwirtschaftliche Nebengebäude

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Derzeitige Nutzungen als Wiesen, Hof- und Gartenflächen, Parkplatz Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind für die Erholungsnutzung nicht von Bedeutung. Flächen zur Erholungsnutzung nur für die Eigentümer der Gartenflächen. Nur kleinflächige Bebauungen durch die Neuausweisungen möglich.	Verringerung möglicher Erholungsbereiche nur für die Grundstückseigentümer. Mögliche Zunahme von vorübergehenden Lärmimmissionen bei Bebauung.	gering
Tiere und Pflanzen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt vorhanden (Alte Laub- und Obstbäume auf Fl.Nr.214); Mögliche Tierarten: Fledermäuse: in alten Bäumen und Gebäuden Zauneidechse: in Gärten und Böschungen Laubfrosch und Kammolch: Vorkommen möglich Käfer: in alten Bäumen können Lebensräume des Eremiten vorhanden sein Vögel: Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder Fundpunkt Artenschutzkartierung im angrenzenden östlichen Ortsrand (7434 A99) (Erdkröte)	Bei Bebauung der Flächen wäre ein Verlust von zum Teil hochwertigen Lebensräumen (alte Bäume) möglich, dadurch mögliche Störung von artenschutzrelevanten Tiergruppen und –arten; Gefahr des Auslösens von artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen durch vorhabensbedingtes Eintreten von Tötungs- Schädigungs- und/oder Störungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG In allen Fällen Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist zudem bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Somit ist eine Bebauung mit seinen Folgen für die Tierwelt durchaus als Eingriff mittlerer Erheblichkeit in Natur und Landschaft zu bewerten.	mittel
Boden Vorkommende Bodenarten: Pelosol-Braunerde über Molassematerial, Braunerde-Gley aus lehmigen Talsedimenten natürliche Ertragsfähigkeit: sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: überwiegend hoch bis überwiegend sehr hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einher geht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört.	mittel
Wasser		mittel

Keine betroffenen Oberflächengewässer; Grundwasserflurabstand unbekannt	Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.	
Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit nur geringfügige Betroffenheit	gering
Landschaftsbild Siedlungsnahe landwirtschaftliche Hof- und Gartenflächen mit teilweise Gehölzstrukturen; ein größerer Parkplatz (Wirtshaus), der jedoch mit Hecken und landwirtschaftlichen Gebäuden verdeckt ist	Durch die jeweilige Randlage der Flächen mit mittlerer Fernwirkung, verändert sich der Ortsrand etwas und damit auch geringfügig das Landschaftsbild	gering
Kultur und Sachgüter Keine Kultur- und Sachgüter betroffen	Keine Betroffenheit	Keine Beeinträchtigung



Airischwand

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Dorfgebiet
- Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung

Altfalterbach

Änderungen durch Neuaufstellung FNP:	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
Art der möglichen Bebauung:	Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude

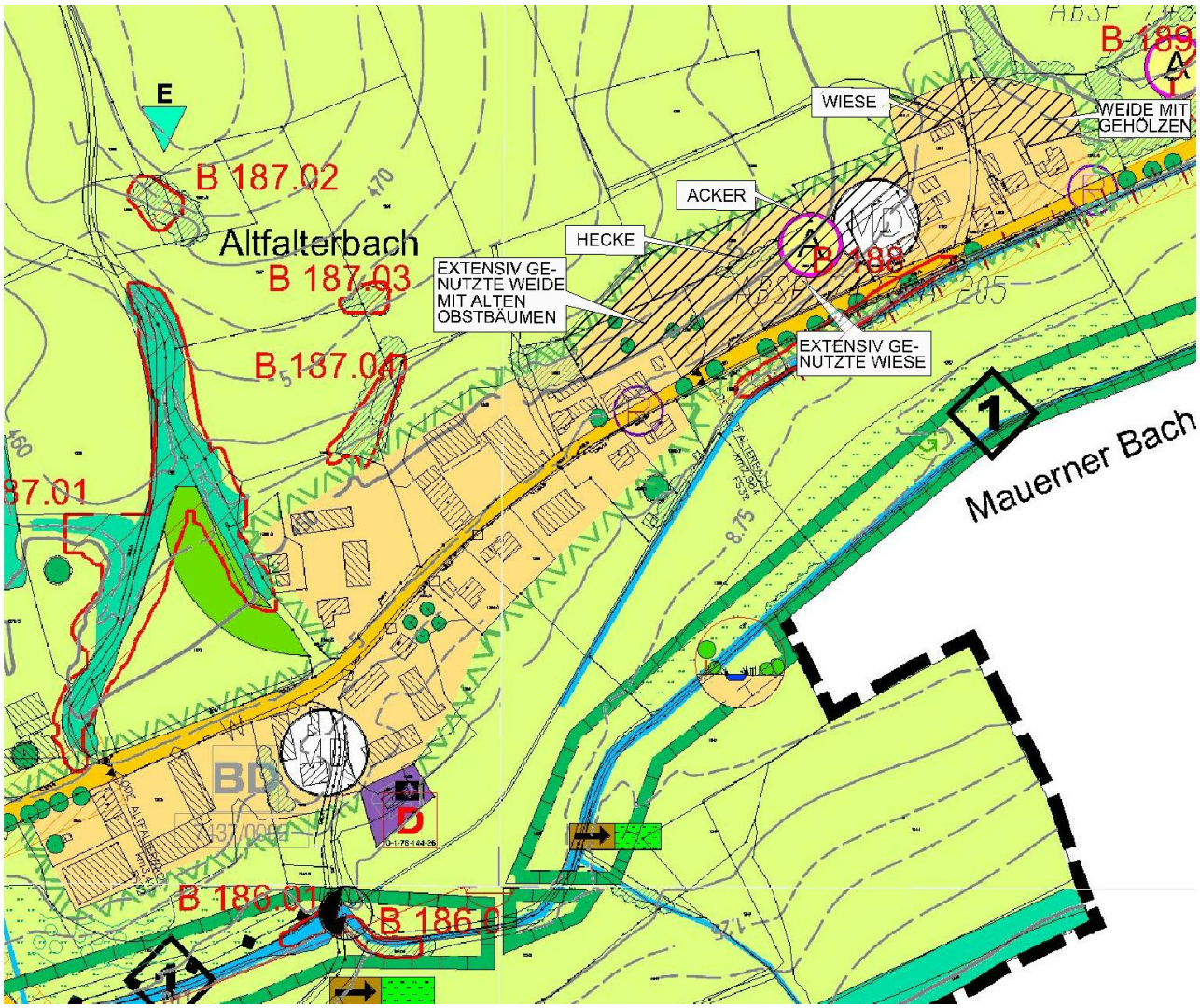
Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung: Flurnummern 1259 TF,1317TF, 1318 TF, 1262/1TF, 1262/2TF, 1262/3TF, 1311TF, 1311/1 TF, 1264 TF

Flächengröße: insgesamt ca. 1,3 ha

Nutzungen und Bestand: extensiv genutztes Grünland auf südexponierten Hang mit alten Obstbäumen, teilweise genutzt als Viehweide, Acker- und Wiesenflächen, Gehölze

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Derzeitige Nutzung als Wiesen und Weiden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Erholungswert der Planungsfläche nicht von Bedeutung. Erholungsnutzung evtl. auf den Wiesenflächen, jedoch nur für die Eigentümer der Grundstücke. Eine Vorbelastung ist zudem durch die FS 32 gegeben.	Bei Bebauung Wegfall von Weideflächen und Obstwiesen, Keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung Mögliche geringe Zunahme von vorübergehenden Lärmimmissionen, höhere Abgaswerte durch zunehmenden Verkehr	gering
Tiere und Pflanzen Betroffen sind extensive Wiesen und Weiden, artenreiches Feuchtgrünland, Obstgarten mit alten Obstbäumen, Hecken; Fundort Artenschutzkartierung 7437A 205 auf Fl.Nr. 1262/3; Es sind z.T. sehr hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen In den Obstbäumen können sich Höhlen und Spalten Quartiere von Baumfledermäusen befinden. Heckensäume und Böschungen können (Teil-) Lebensräume der Zauneidechse sein. Zu erwarten sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungsränder und der offenen Feldflur mit Gehölzen	Möglicher Verlust von zum Teil sehr hochwertigen Lebensräumen (extensive Wiesen, alte Obstbäume und Heckenbestände) bei Bebauung auf Fl.Nrn. 1259 und 1262/2 dadurch Störung von artenschutzrelevanten Tiergruppen und –arten; Gefahr des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch vorhabensbedingtes Eintreten von Tötungs-, Schädigungs- und/oder Störungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG In allen Fällen Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist zudem bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird.	hoch
Boden Vorkommende Bodenarten: Überwiegend Braunerde aus Lößlehm natürliche Ertragsfähigkeit: sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: überwiegend sehr hoch, teilweise auch gering Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört.	mittel

Wasser Keine betroffenen Oberflächengewässer; Grundwasserflurabstand hoch aufgrund Höhenlage	Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.	mittel
Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit nur geringfügige Betroffenheit	gering
Landschaftsbild Zum Großteil äußerst reizvoller Landschaftsbereich mit Offenlandbereichen und Gehölzstrukturen	Verlust des strukturreichen Landschaftscharakters durch Bebauung und Schaffung einer Barrierewirkung zur freien Landschaft. Durch die jeweilige Randlage der Flächen mit mittlerer Fernwirkung, verändert sich der Ortsrand etwas und damit auch geringfügig das Landschaftsbild.	mittel
Kultur und Sachgüter Keine Kultur- und Sachgüter betroffen	Keine Betroffenheit	Keine Beeinträchtigung



Altfalterbach

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Dorfgebiet
- Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung

Baumgarten

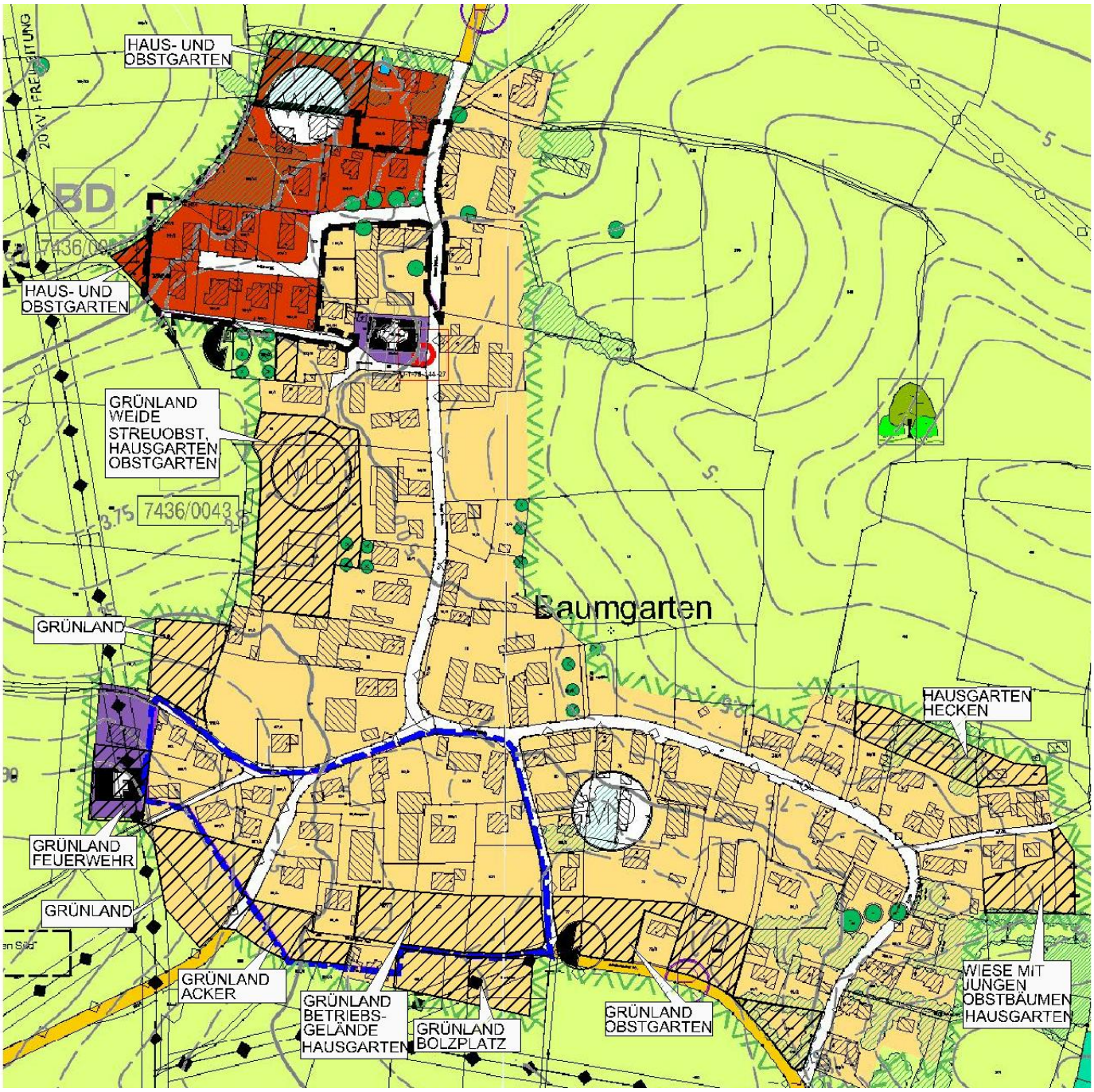
Änderung durch Neuaufstellung FNP:	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft
in	ein Dorfgebiet, ein Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf
Art der möglichen Bebauung:	Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude
Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung:	Flurnummern 166/3 TF, 104/9, 100/2 TF, 99 TF, 93 TF, 93/4, 92, 116/2 TF, 116/1 TF, 564 TF, 560 TF, 525 TF, 514/2 TF, 514/3 TF, 501/1 TF,

	501 TF, 503, 82/7 TF, 522 TF, 521TF, 77TF, 72TF, 67TF, 479, 368TF, 367TF, 366/2, 52 TF, 55 TF, 56/2 TF
Flächengröße:	insgesamt ca. 3,6 ha
Nutzungen und Bestand: und	Haus- und Obstgärten, Gemüsegarten, Wiesen Weiden, kleine Ackerflächen, Bolzplatz, Betriebsgelände Wertvolle Gehölzbestände auf Fl.Nr. 166/3TF, 104/9, 479, 25TF (Baumgruppen, Fichtenhecken und Obstbäume)

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Derzeitige Nutzungen als Gartenflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen, Weiden und Acker), außerdem ist ein Betriebsgelände und ein Bolzplatz betroffen; Der Feldweg im Westen und in Richtung Brünnlkapelle wird als Spazierweg genutzt. Erholungsnutzung vor allem durch die Grundstückseigentümer, da überwiegend private Flächen. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Erholungswert nicht von Bedeutung Im Süden ist ein Bolzplatz betroffen.	Bei Bebauung Verringerung der Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Acker, Wiesen und Weiden) Die Erholungsnutzung für Spaziergänger entlang der Feldwege (offene Landschaft, Weitblick aufgrund Höhenlage) kann durch weitere verdichtende Bebauung am Ortsrand etwas beeinträchtigt werden. Bolzplatz für Kinder fällt bei Bebauung weg; Mögliche Zunahme von vorübergehenden Lärmimmissionen bei Bebauung und durch zunehmenden Verkehr	gering
Tiere und Pflanzen Lebensräume für Fledermäuse in alten Bäumen und Gebäuden vorhanden; Extensiv genutzte Gärten, Saumstandorte und Gebüschränder können Lebensräume für die Zauneidechse sein. Es sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder und der offenen Feldflur mit Gehölzen zu erwarten. Sonstige Flächen: überwiegend strukturarme landwirtschaftliche Flächen mit wenig vorhandenen Lebensräumen für die Tierwelt.	Bei Beseitigung von alten Bäumen und alten Scheunen können Lebensräume für Fledermäuse und Vögel zerstört werden. Bei möglichen Bebauungen können wertvolle Saumstandorte und Gebüschränder verlorengehen, welche Lebensraum für die Zauneidechse sind. Hier Gefahr des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch vorhabensbedingtes Eintreten von Tötungs-, Schädigungs- und/oder Störungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder sind auf Streuobstwiesen und offener Feldflur mit Gehölzen zu erwarten. Neue Bebauungen würden die Lebensräume beeinträchtigen und verkleinern; In allen Fällen Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist zudem bereits als Eingriff im Sinne des § 1a	mittel

	Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird.	
Boden Vorkommende Bodenarten: Überwiegend Braunerde aus Lößlehm und Braunerde aus Molassenmaterial natürliche Ertragsfähigkeit: sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: überwiegend hoch bis überwiegend sehr hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört.	mittel
Wasser Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, Grundwasserflurabstand unbekannt	Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.	mittel
Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der westlichen und südlichen Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden.	gering
Landschaftsbild Es sind Gehölzbestände auf den Flurnummern 166/3TF, 104/9, 479, 25TF betroffen, welche sehr wertvoll sind für das Landschaftsbild, Wiesen und Weiden mit Obstbäumen tragen ebenfalls zu einem reizvollen Landschaftserleben bei; ansonsten überwiegend siedlungsnahe offene landwirtschaftliche Flächen ohne größere Gehölzstrukturen; hohe Fernwirkungen aufgrund von Höhenlage. .	Aufgrund der großen Anzahl kleiner randlicher Ausweisungsflächen zum Dorf- und Wohngebiet und damit einhergehende mögliche Bebauungen der Grundstücke, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben. Vor allem Wiesen und Weiden und Gehölzbestände im Westen und Süden sind betroffen. Sie stellen einen guten Übergang in die freie Landschaft dar. Durch weitere Bebauung wird stellenweise der Blick in die freie, hier sehr reizvolle Landschaft verbaut; vorhandene Gehölzbestände fallen möglicherweise weg, welche sehr wertvoll für die Ortsrandeingrünung und Einbindung in die freie Landschaft sind (Fl.Nr 166/3TF, 104/9, 479, 25TF) Neue Bebauungen am Ortsrand führen zu einem Verlust landschaftlicher Freiräume und schränkt die Sichtbeziehung in die freie Landschaft weiter ein. Von einer mittleren Erheblichkeit ist hier auszugehen	mittel
Kultur und Sachgüter		Keine

Keine Kultur- und Sachgüter betroffen	Keine Betroffenheit	Beeinträchti-gung



<u>Baumgarten</u>

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

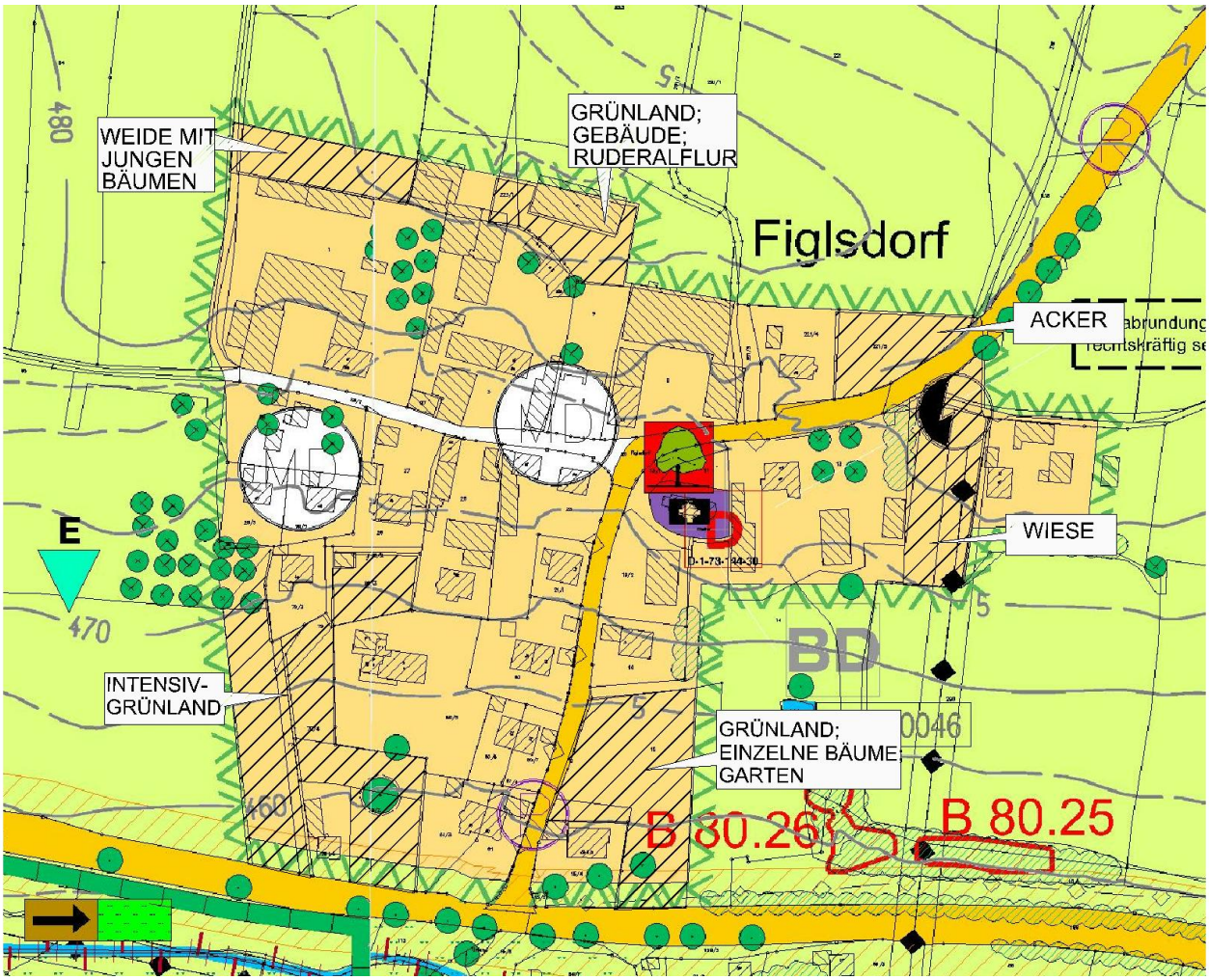
- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Wohn- und Dorfgebiet sowie Gemeinbedarfsfläche
- Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung

Figlsdorf

Änderungen durch Neuaufstellung FNP: in	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ein Dorfgebiet
Art der möglichen Bebauung:	Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude
Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung:	Flurnummern 2142 TF, 221/5, 13 TF, 15 TF, 79/2 TF, 79/4 TF, 77, 79 TF, 80, 80/3, 76 TF
Flächengröße:	insgesamt ca. 1,7 ha
Nutzungen und Bestand:	Viehweide, Grünland, Ackerflächen, Gärten

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Derzeitige Nutzungen als Acker, Wiese, Weide und als Garten. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Erholungswert der Planungsfläche nicht von Bedeutung Erholungsnutzung nur für die Eigentümer der Gartengrundstücke, keine Wanderwege im Ort vorhanden .	Bei Bebauung Verringerung der Flächen für die landwirtschaftliche Produktion keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung Mögliche Zunahme von vorübergehenden Lärmimmissionen,	gering
Tiere und Pflanzen Überwiegend strukturarme Acker- und Wiesenflächen Gartenflächen mit möglichen vorhandenen Lebensräumen für die Tierwelt; Fledermäuse: In älteren Bäumen können sich Höhlen und Spalten befinden, die Quartiere von Baumfledermäusen darstellen können. In vorhandenen Gebäuden können Quartiere von Gebäudefledermäusen sein. Reptilien: Brachflächen, Gärten und Saumstandorte können (Teil-) Lebensraum der Zauneidechse sein. Vögel: Es wurden Turmfalken beobachtet, die in geeigneten hohen Bäumen oder an und in hohen Gebäuden mögliche Brutvögel sind. Zu erwarten sind außerdem Vorkommen von Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder und der offen Feldflur mit Gehölzen. Käfer: In alten Bäumen sind möglicherweise Mulmhöhlen vorhanden, die Lebensraum des Eremiten sein können.	Verlust von Lebensräumen bei Bebauung. Bei Beseitigung von alten Bäumen und alten Scheunen können Lebensräume für Fledermäuse und Vögel zerstört werden. Bei möglichen Bebauungen können wertvolle Saumstandorte und Gebüschränder verlorengehen, welche Lebensraum für die Zauneidechse sind. Hier Gefahr des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch vorhabensbedingtes Eintreten von Tötungs-, Schädigungs- und/oder Störungs-verbot im Sinne des § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG In allen Fällen Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist zudem bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebens-raum entzogen wird.	mittel

Boden Vorkommende Bodenarten: Überwiegend Braunerde aus Lößlehm bzw. aus Molassematerial; teilweise Pelosol-Braunerde über Molassematerial natürliche Ertragsfähigkeit: sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört.	mittel
Wasser Keine betroffenen Oberflächengewässer; Grundwasserflurabstand unbekannt	Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.	mittel
Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit nur geringfügige Betroffenheit	gering
Landschaftsbild Siedlungsnahe landwirtschaftliche Flächen, teilweise bereits mit bebauten Bereichen, mittlere Fernwirkung	Durch die jeweilige Randlage der Flächen mit mittlerer Fernwirkung, verändert sich der Ortsrand etwas und damit auch geringfügig das Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter Keine Kultur- und Sachgüter betroffen	Keine Betroffenheit	Keine Beeinträchtigung



<u>Figlsdorf</u>

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Dorfgebiet

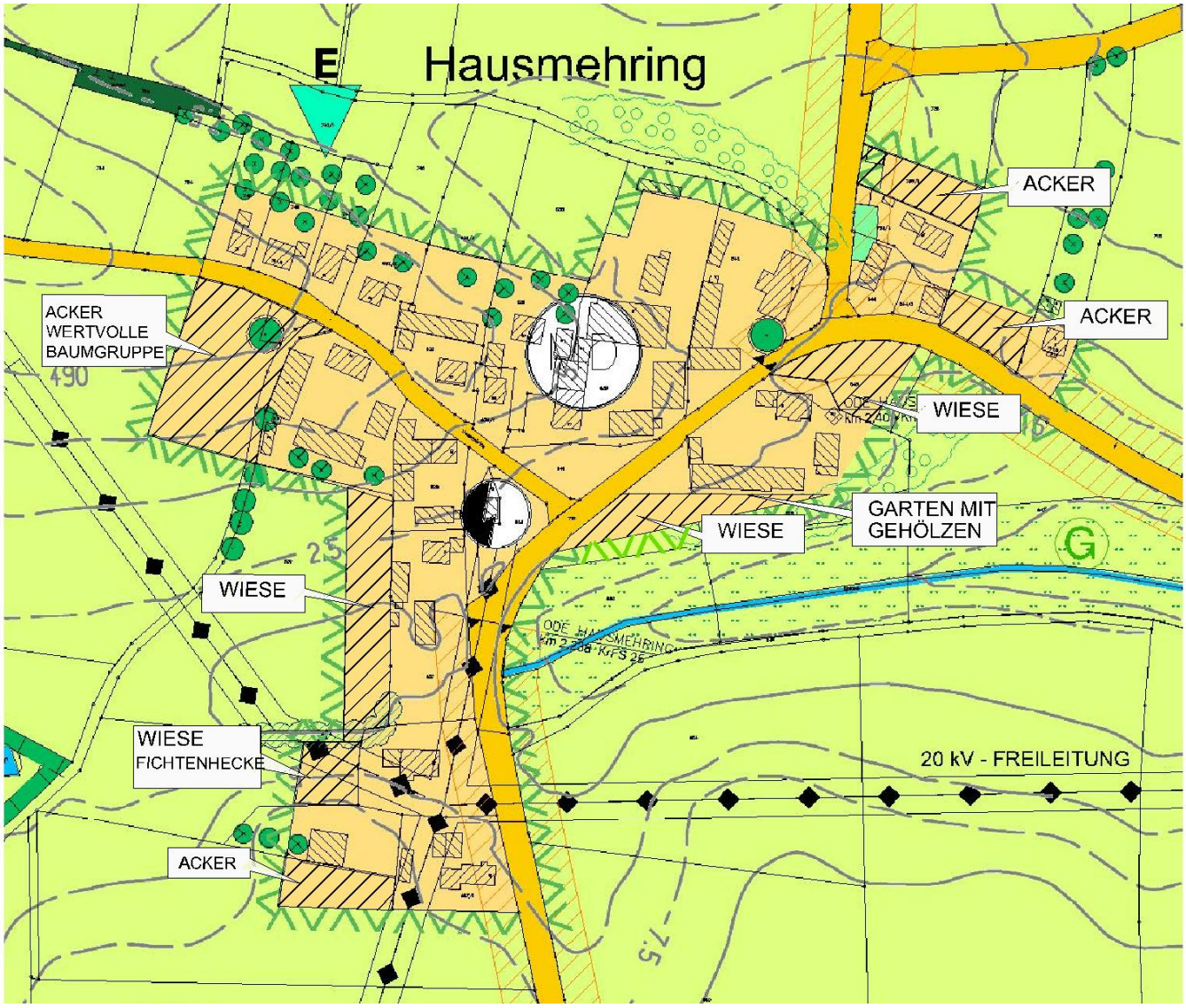
Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung

Hausmehring

Änderungen durch Neuaufstellung FNP: in	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ein Dorfgebiet
Art der möglichen Bebauung:	Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude
Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung:	Flurnummern 734 TF, 735/1, 860 TF, 630 TF, 902 TF, 618 TF, 620 TF, 646 TF
Flächengröße:	insgesamt ca. 1,1 ha
Nutzungen und Bestand:	kleine Ackerflächen (Fl.Nr. 734, 735/1, 860, 902, 618, 620), Wiesenflächen (630, 902, 646) Teilweise
wertvolle	Gehölzbestände auf Fl.Nr. 860, 630 und 902 (Baumgruppen, Fichtenhecken und Obstbäume)

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Derzeitige Nutzungen als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Wiesen und Weiden) Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Erholungswert der Planungsfläche nicht von Bedeutung.	Bei Bebauung Verringerung der Flächen für die landwirtschaftliche Produktion auf Ackerflächen Erholungsnutzung für die Allgemeinheit wird nicht beeinträchtigt Mögliche Zunahme von vorübergehenden Lärmimmissionen bei Bebauung,	gering
Tiere und Pflanzen Fl.Nr. 860: Baumgruppe an Ackerfläche In der Baumgruppe können sich in Höhlen und Spalten Quartiere von Baumfledermäusen befinden Vorhandene Baumgruppe mit Mulmhöhlen; möglicher Lebensraum der Käferart Eremit, Vögel: Vorkommen von Vogelarten der Siedlungsränder und der offenen Feldflur mit Gehölzen Sonstige Flächen: überwiegend strukturarme landwirtschaftliche Flächen mit wenig vorhandenen Lebensräumen für die Tierwelt;	Beseitigung der Baumgruppe ist zwingend zu vermeiden, Verlust eines Lebensraumes für eine gefährdete Tierart; Gefahr des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch vorhabensbedingtes Eintreten von Tötungs-, Schädigungs- und/oder Störungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Sonstige Flächen: Verlust von geringwertigen Lebensräumen bei Bebauung, In allen Fällen Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist zudem bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird.	mittel
Boden Vorkommende Bodenarten: Braunerde aus Lößlehm, Pelosol-Braunerde	Beeinträchtigung und Störung des gewachsenen und belebten Bodenprofils durch Abtrag und	mittel

über Molassematerial, Braunerde-Gley aus lehmigen Talsedimenten natürliche Ertragsfähigkeit: sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: überwiegend hoch bis überwiegend sehr hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Überbauung Beeinträchtigung des gewachsenen und belebten Bodenprofils durch Abtrag und Überbauung. Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört.	
Wasser Grundwasserflurabstand unbekannt Keine Betroffenheit von sonstigen Oberflächengewässern,	Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.	mittel
Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit nur geringfügige Betroffenheit	gering
Landschaftsbild Durch die jeweilige Randlage der Flächen mit mittlerer Fernwirkung verändert sich der Ortsrand etwas und damit auch geringfügig das Landschaftsbild. Der westliche Ortsrand mit seiner Baumgruppe stellt einen wertvollen Bereich dar. Dieser Bereich würde bei einer Bebauung stark negativ verändert.	Durch die jeweilige Randlage der Flächen mit mittlerer Fernwirkung, verändert sich der Ortsrand etwas und damit auch geringfügig das Landschaftsbild	gering
Kultur und Sachgüter Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	Keine Betroffenheit	Keine Beeinträchtigung



<u>Hausmehring</u>

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Dorfgebiet

Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung

Nandlstadt

Änderungen durch Neuaufstellung FNP : in	Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ein Wohn-, Dorf- oder Mischgebiet; Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in ein Wohn-, Dorf- oder Mischgebiet
Art der möglichen Bebauung:	Wohngebäude oder landwirtschaftliche Gebäude
Neue, bisher unbebaute Erweiterungsflächen für mögliche Bebauung:	Flurnummern : 750 TF, 751, 750/2, 749, 749/2, 724, 725, 722, 776, 776/1, 776/2, 776/3, 776/4 ,858TF, 859TF, 953, 824, 824/1, 834, 816, 837, 836/1,972/6TF, 972/3TF, 972/2TF, 837TF, 940/2, 396 TF, 257, 334TF, 335TF, 323TF, 324TF, 324/2TF, 325TF, 321TF, 535/2,
Flächengröße:	insgesamt ca. 7,6 ha
Nutzungen und Bestand:	Ackerflächen, Wiesenflächen, Obstgarten, Ruderalfluren, Böschung mit Extensivgrünland, Hecken und Gehölze

Betroffene Schutzgüter	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch Die neuausgewiesenen Flächen werden überwiegend als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Einige kleinere Grundstücke werden als Obstgarten genutzt. Wertvolle Gehölze befinden sich auf den Fl.Nrn. 824 und 396 sowie im südlichen Bereich auf Fl.Nrn. 940/2, 257 und 396. Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung ist der Erholungswert für die Bevölkerung meist nicht von großer Bedeutung. Ausnahme bilden Spazierwege, die an diese Flächen angrenzen. Dies ist im Nordwesten und im Süden entlang der ehemaligen Bahnlinie der Fall.	Bei Bebauung Verringerung der Flächen für die landwirtschaftliche Produktion Die Erholungsnutzung für Spaziergänger entlang des Wanderweges im Nordwesten (offene Landschaft, Weitblick aufgrund Höhenlage) wird durch weitere Bebauung beeinträchtigt. Ebenso der Fußweg entlang des ehemaligen Bahndammes im Süden. Hier würden weitere Bebauungen den Weitblick und den Erholungswert stören. Zunahme von vorübergehenden und dauerhaften Lärmimmissionen aufgrund von verkehrlicher Zunahme.	gering
Tiere und Pflanzen Potentielle Lebensräume für Reptilien (Zauneidechse) in Gärten und Böschungen; Nördlich des Wertstoffhofes befindet sich ein Kleingewässer, welches ein möglicher Laichplatz für prüfungsrelevante Amphibienarten ist. Vögel: Es sind Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder und der offenen Feldflur mit Gehölzen zu erwarten. ASK-Fund 7436 A 138 (Grünspecht) in der Nähe der Fl.Nr. 953	Bei möglichen Bebauungen können wertvolle Saumstandorte und Gebüschränder verlorengehen, welche Lebensraum für die Zauneidechse sind. Gefahr des Auslösens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch vorhabensbedingtes Eintreten von Tötungs-, Schädigungs- und/oder Störungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Ebenso würde der Lebensraum für Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsränder sowie der	mittel

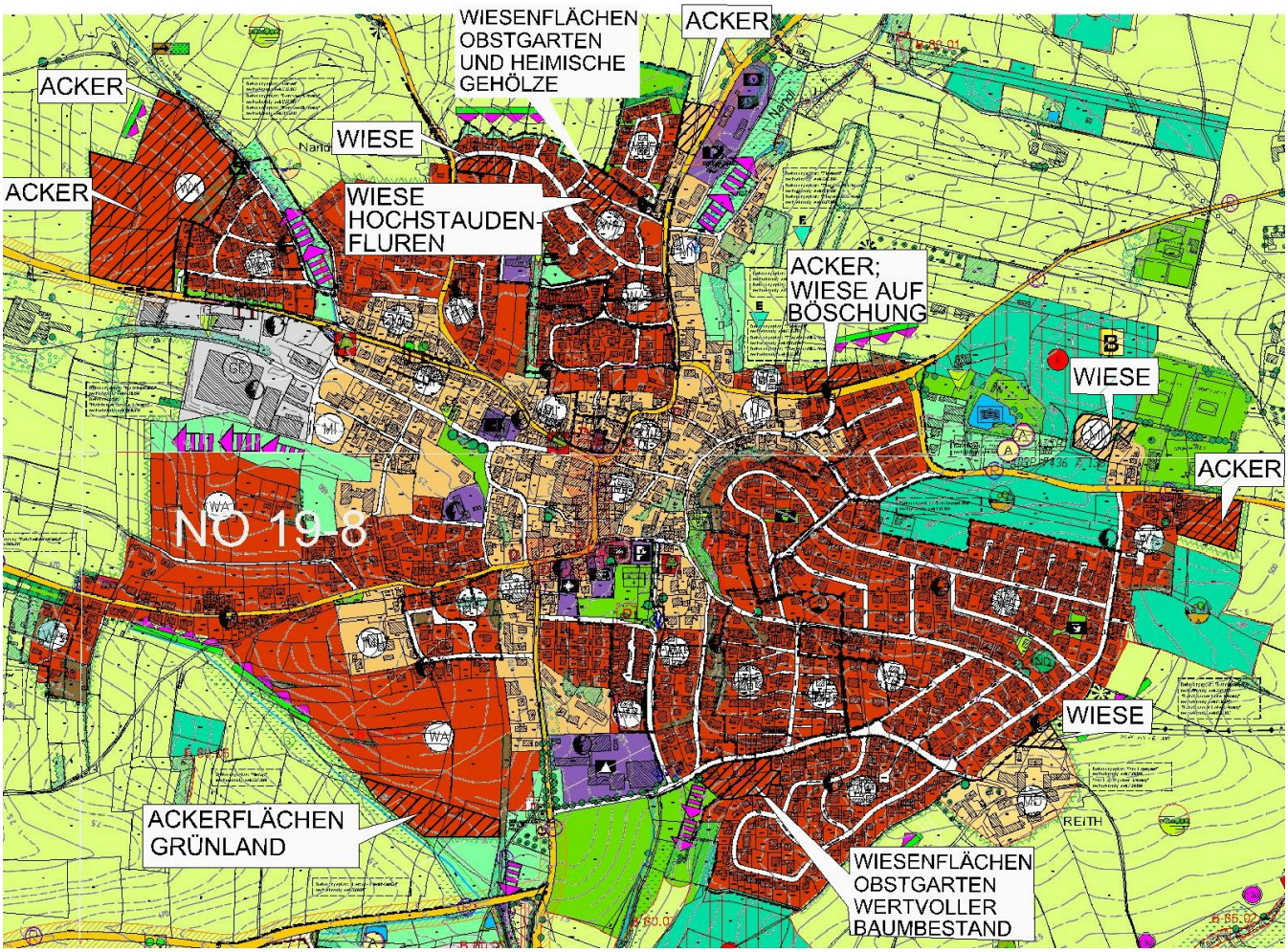
	offenen Feldflur mit Gehölzen wieder verringert werden. Zerstörung von belebten Bodenschichten durch Versiegelung;	
Boden Vorkommende Bodenarten: Braunerde aus Lößlehm z.T. mit Beimengungen von Molassenmaterial, Kolluvium, Braunerde aus Molassenmaterial, natürliche Ertragsfähigkeit: überwiegend sehr hoch Rückhaltevermögen für sorbierende Stoffe: von überwiegend gering bis überwiegend sehr hoch Erosionsgefährdung durch Wasser: überwiegend hoch	Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier das Bodengefüge zerstört wird und somit ein Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird zerstört. In den Hanglagen sind bei Bebauung Bodengutachten zu erstellen. Die Fl.Nr. 940/2, 257 und 396 befinden sich auf einer Hanglage, so dass eine gewisse Erosionsanfälligkeit des Geländes besteht. Höhenunterschiede und Baugrund müssen bei einer baulichen Entwicklung u.U. näher untersucht werden.	mittel
Wasser Grundwasserflurabstand unbekannt An die geplante Baugebietsausweisung im Nordwesten von Nandlstadt grenzt ein wasserführender Graben mit Hochstaudenbewuchs an.	Durch die Versiegelung und Überbauung gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Der an das geplante Baugebiet im Nordwesten von Nandlstadt angrenzende Graben kann durch die Bebauung und die Erschliessung weiter beeinträchtigt werden. Die Ackernutzung nördlich des Grabens mit Hangneigung zum Graben ist ebenfalls nicht standortgerecht. Es sollte hier Grünlandnutzung erfolgen.	mittel
Klima Kleinklimatische Funktion als Luftaustauschbahn in der westlichen Randlage	Die Bebauung von freien Landschaftsräumen kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Die Bebauung des nordwestlichen und südwestlichen Bereichs kann geringe Auswirkungen für die Luftaustauschbahn und Kaltluftschneise mit sich bringen.	gering
Landschaftsbild Überwiegend siedlungsnahe offene landwirtschaftliche Flächen ohne größere Gehölz-	Neue Bebauungen am Ortsrand führen zu einem Verlust landschaftlicher Freiräume und	mittel

strukturen; Im Südwesten reizvolle Landschaft aufgrund Grünlandnutzung zwischen einem von nordwest nach südost verlaufenden Graben und einem ehemaligem Bahndamm mit altem Gehölzbestand; Fernwirkungen aufgrund von Höhenlage und Ortseingangssituation. Der Nordwesten weist eine Fernwirkung aufgrund Höhenlage auf.	schränkt die Sichtbeziehung in die freie Landschaft weiter ein, vor allem bei den Änderungsflächen im Nordwesten, Südwesten und Nordosten. Aufgrund der Hanglage ist eine Bebauung von weitem zu sehen. Von einer mittleren Erheblichkeit ist hier auszugehen	
Kultur und Sachgüter Keine Kultur- und Sachgüter auf den Änderungsflächen vorhanden	Keine Betroffenheit	Keine Beeinträchti-gung

<u>Nandlstadt</u>

Karte mit den neu ausgewiesenen, bisher unbebauten Flächen (schraffierte Flächen)

- Bisher als Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen ausgewiesen
- Durch FNP-Aufstellung Ausweisung zum Wohn-, Misch- und Dorfgebiet
- Mit Beschreibung des derzeitigen Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzung



3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die betreffenden Gebiete voraussichtlich weiterhin in ihrer jetzigen Funktion als Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen belassen und entweder als Acker, Wiese oder Garten genutzt und nicht bebaut. Die Durchlässigkeit des Bodens, der Schutz des Wassers, ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, sowie das Kleinklima würden in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben. Die Erholungseignung und das Landschaftsbild blieben ebenfalls unverändert.
Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur, die derzeit aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung entstehen, bleiben jedoch ebenfalls erhalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

4.1.1 Schutzgut Mensch
Schaffung von Eingrünungen von Bebauung und damit Abmilderung der optischen Beeinträchtigung

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Eingrünungen auf ausgewiesenen Grünflächen
Schaffung von externen Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1.3 Schutzgut Boden
Bei Bebauungen in Hanglagen sind Bodengutachten zu erstellen

4.1.4 Schutzgut Wasser
Keine unmittelbare Bebauung in hochwassergefährdeten Bereichen und entlang Oberflächengewässer. Zum Schutz vor Hochwasser sind Regenrückhaltemulden anzulegen.

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft
Schaffung von Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild
Schaffung von neuen Ortsrandeingrünungen und somit eine bessere Einbindung in die Landschaft

4.1.7 Schutzgut Kulturgut
Keine Maßnahmen erforderlich

4.2. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

Die Thematik „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen“ wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgt auf Grundlage Matrix Abb. 7 des Leitfadens.
Es wird die Gesamtfläche der neu bebaubaren Flächen zugrunde gelegt. Diese Fläche beläuft sich gem. Flächennutzungsplan-Neuaufstellung auf **ca. 17 ha.**
Es wird ein durchschnittlicher Kompensationsfaktor von **0,3** für die Berechnung der erforderlichen Gesamt-Ausgleichsfläche zugrunde gelegt.
Daraus berechnet sich eine erforderliche Ausgleichsflächengröße von **ca. 5 ha.**
Die vom Markt Nandlstadt zur Verfügung gestellten Ausgleichflächen belaufen sich auf ca. **5,3 ha.**
Eine genaue Auflistung der erforderlichen Ausgleichsflächen und der zur Verfügung gestellten potentiellen Ausgleichsflächen erfolgt im folgenden Kapitel:

Flächenzusammenstellung über neu bebaubare Flächen aufgrund Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft zu Wohn-, Dorf- und Mischgebietsflächen und dafür benötigte Ausgleichsflächen

Aiglsdorf	ca. 0,9 ha
Airischwand	ca. 1 ha
Altfalterbach	ca. 1,3 ha
Figlsdorf	ca. 1,7 ha
Hausmehring	ca. 1,1 ha
Baumgarten	ca. 3,6 ha
Nandlstadt	ca. 7,6 ha
Summe	ca. 17 ha x Kompensationsfaktor: 0,3

Summe erforderliche Ausgleichsfläche **ca. 5,1 ha**

Verfügbare potentielle Ausgleichsflächen der Marktgemeinde Nandlstadt **ca. 5,27 ha**

Potentielle, verfügbare Ausgleichsflächen (P)

(P1) Fl.Nrn., Gemarkung Nandlstadt (1)
886 (5 150 qm) , 885 (2 820 qm), 887 (5 520 qm), 884/2 (1 390 qm) 14 880 qm
(P2) Fl.Nrn., Gemarkung Nandlstadt (2)

556 (8 306 qm), 557 (1 485 qm), 558 (307 qm)	10 098 qm
(P3) Fl.Nrn., Gemarkung Nandlstadt (3) 400 (450 qm), 407/1 (500 qm)	950 qm
(P4) Fl.Nrn. Gemarkung Nandlstadt (4) 807/3 (933 qm), 878 (1 805 qm)	2 738 qm
(P5) Fl.Nrn. Gemarkung Nandlstadt (5) 876 (2 817 qm), 876/6 (158 qm)	2 975 qm
(P6) Fl.Nr. 85, Gemarkung Figlsdorf (6) Größe ca. 700 qm	700 qm
(P7) Fl.Nrn. , Gemarkung Baumgarten(7) 902 (1 230 qm), 901 (642 qm), 900 (1 650 qm), 897 (2 094 qm), 894 (3 586 qm), 816/6 (1 168 qm), 880 (5 100 qm)	15 470 qm
(P8) Fl.Nr. 1308 Teilfläche, Gemarkung Baumgarten (8) Größe: ca. 350 qm	350 qm
(P9) Fl.Nr. 670 Gemarkung Baumgarten (8) Größe ca. 4 600 qm	4 600 qm
	---
Summe potentielle Ausgleichsflächen:	**52 761 qm** **= 5,27 ha**

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es wurden im Zuge der Variantenprüfung mehrere Flächenausweisungen zunächst geprüft und dann im Umfang reduziert. Bei Durchführung der so optimierten Planung sind größere negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Aufgrund örtlich benötigen Wohnraumes und die nötigen Flächen für die Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind Neuausweisungen erforderlich. Günstigere Situierungen mit weniger negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu finden. Die vorgesehenen Standorte erfüllen die folgenden Eignungskriterien:

- Gute Anbindung an die bestehenden Versorgungseinrichtungen
- Gute Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur
- Einbeziehungen von städtebaulichen Lücken
- Gute Verkehrsanbindung

Zudem stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten zur Verfügung. Grünflächenanteile wurden berücksichtigt und ausgewiesen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse beziehen sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Neuaufstellung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Neuausweisungen im Flächennutzungsplan ermöglichen die für eine intakte Gemeinde unentbehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen eines organischen Wachstums. Den Ansprüchen einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung wurde durch Flächen-reduzierungen im Planungsprozess Rechnung getragen. Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.
Ein Schwerpunkt der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen liegt bei gliedernden Grünkorridoren, Ortsrand- und sonstigen Eingrünungen, dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und dem Schutz bestehender Biotope.

Dennoch stellen die Flächenneuausweisungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen der Eingriffe sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit, durch die Vermeidungsmaßnahmen dürfte eine geringe Erheblichkeit erreichbar sein.

Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 5,1 ha, wenn sämtliche Flächen realisiert werden würden.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind möglich. Die Schaffung von sinnvollen Ausgleichsflächen kann den Eingriff ausgleichen.
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit des Eingriffs
Mensch (Lärm, Erholung)	überwiegend gering
Tiere und Pflanzen	überwiegend mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	überwiegend gering
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen

Entwurf und Planfertigung:

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

Der Architekt

Nandlstadt, den 11.02.2016,
geändert am 20.09.2017
geändert am 21.06.2018
geändert und festgestellt am 11.04.2019

Markt Nandlstadt

Jakob Hartl, 1. Bürgermeister
Nandlstadt, den 04. JULI 2019