

Markt Nandlstadt

Begründung  
mit  
Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 34  
„Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost“



in der Fassung vom 22.07.2025, gesetzt am xx.xx.2025  
umfassend  
die Flurnummern 424, 424/3 und die Teilfläche der Flurnummer 426 und 422/5  
jeweils Gemarkung Nandlstadt

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Kommunen in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

Der Markt Nandlstadt hat daher am 22.07.2025 beschlossen, im Süden des Marktes Nandlstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des §30 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 34,

### **„Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost“**

aufzustellen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen des Plangebietes werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Markt Nandlstadt besitzt einen vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 11.04.2019 (AZ.: 51-610-100/17) genehmigten Flächennutzungsplan, der aktuell im laufenden Verfahren in der 4. Änderung geändert wird.

Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet nun von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geschaffen werden.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Marktgemeinde Nandlstadt der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Der Markt Nandlstadt liegt in der Nähe des Oberzentrums Freising.

Zu den zentralen Zielen des LEP 2013 mit seinen 3 Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1 (G)). Da sich das Plangebiet in einem bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang befindet bzw. direkt angrenzt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Ein weiterer grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms 2013 mit seinen 3 Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.3 (G)). Der Umfang der betreffenden Siedlungstätigkeit orientiert sich an der Anbindung einer neuen Siedlungsfläche an eine geeignete Siedlungseinheit (vgl. LEP 3.3 (Z)). Die im Plangebiet

vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange, da der Planungsbereich direkt an die bestehende Bebauung und den vorhandenen Siedlungszusammenhang anschließt.

Weiterhin zeigt die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP; Stand 15.11.2022), dass die Markt Nandlstadt dem allgemeinen ländlichen Raum und der Region München (14) zuzuordnen ist. Zum ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) werden im LEP Stand 1. Juni 2023 46 folgende Grundsätze formuliert:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Zum Thema Wirtschaftsstruktur (Kapitel 5.1) wird u.a. der folgende Grundsatz aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Mit dem Bebauungsplan wird den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern entsprochen.

## **2.2 Regionalplan der Region München (14)**

Regionalplanerisch ist der Markt Nandlstadt der Region München (14) zuzuordnen.

Laut Regionalplan München ist der Markt Nandlstadt ein Grundzentrum. Gemäß LEP gehört es zur Definition eines Grundzentrums die Bevölkerung des Grundzentrums, sowie eines weiteren zugewiesenen Ortes (in dem Falle Hörgertshausen), mit zentralörtlichen Einrichtungen zu versorgen.

Nach dem Leitbild der Regionalplanung soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden (RP B II. 1.5). In diesem Zusammenhang ist es geboten die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (RP B II. 1.4).

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost“ steht den Zielsetzungen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen nicht entgegen.

---

## 2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt stellt den Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren Nr. 4 des Flächennutzungsplanes, welches die Fläche des Geltungsbereiches in ein Gewerbegebiet umwandelt, befindet sich aktuell im Verfahren.

## 3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB oder das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB können nicht zur Anwendung kommen, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

## 4. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Der Markt Nandlstadt beabsichtigt am Ortsrand im Süden von Nandlstadt neue gewerbliche Nutzflächen auszuweisen. Diese sollen die bestehenden hohen Nachfragen nach Gewerbestandorten decken. Aktuell kann der Markt Nandlstadt für die bestehenden Anfragen keine geeigneten Flächen anbieten. Der Markt Nandlstadt möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe im Marktgebiet halten.

Aus diesem Grund hat der Markt bereits 2024 im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen im gegenständlichen Planungsbereich dargestellt. Am 22.07.2025 fasste die Markt Nandlstadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost" mit dem Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung bzw. Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zu schaffen. Die dargestellte Fläche des Plangebietes soll für die Bebauung einer Autowerkstatt genutzt werden.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Die Fläche liegt an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße FS32 und verfügt über die direkte Anbindung über die FS-2070 (Verbindungsstraße nach Figlsdorf zur FS43).

Durch den baulichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, mit seiner bereits bestehenden und in Bälde weiter vergrößerten baulichen Masse, und das geplante Gewerbegebiet „Kitzberger Feld II“ in unmittelbarer Nähe kann sich hier eine funktionale, gewerbliche Einheit räumlich, struktureller Art ausprägen, wodurch eine Streubebauung vermieden wird. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur des Gewerbegebiets ist ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet.

Die Beplanung der in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Baufläche ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen im Markt Nandlstadt. Dazu zählen auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze. Diese sind für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes von grundlegender Bedeutung.

Der Planbereich grenzt direkt an ein bestehendes, ausgewiesenes Gewerbegebiet, für das der Bebauungsplan „Kitzbergerfeld Feld II“ sich aktuell im Verfahren befindet.

Für die Herstellung des Baurechtes, zur Sicherung der Erschließung und zur Regelung der Umweltbelange wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für das örtliche Gewerbe dienen. Hierbei steht die Förderung lokaler Handwerksbetriebe im Vordergrund. Aus diesem Grund sind Einzelhandelbetriebe unzulässig.

Das private Begehren des Grundstückseigentümers, die Errichtung einer Autowerkstatt, soll mit den baurechtlichen Voraussetzungen ermöglicht werden.

Allgemein steht eine sehr gute verkehrliche Anbindung über die Kreisstraße FS32 zur Verfügung.

Die unmittelbare Zufahrt zum Planungsbereich erfolgt über die FS-2070, Verbindungsstraße nach Figlsdorf.

## **5. Geplante Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche im Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielen nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Diese Fläche dient demnach vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein werden Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Nicht zugelassen sind Müllverbrennungsanlagen, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen.

Des Weiteren sind folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen
- Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestergeugnissen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Je entstehender Grundstücksparzelle ist maximal eine Wohneinheit im Sinne des §8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Wohnung ist in der Grundfläche und Baumasse dem zugeordneten Gewerbebetrieb unterzuordnen. Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m<sup>2</sup>, jedoch nicht mehr als 40 Prozent der vorgehaltenen gewerblichen Nutzflächen.

Die Wohnbebauung muss an den Betrieb angebaut oder in den Gewerbebetrieb integriert sein. Freistehende Wohngebäude sind ausgeschlossen.

Nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen. Betriebe die ausschliesslich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage).

Ebenfalls unzulässig sind Betriebe die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelleriebetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte).

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

## **6. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Gestaltung**

Innerhalb der GE-Fläche wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Dabei darf die OK FFB EG maximal bei 467,50m über NN liegen, s. Höhenfestlegung Ziff. 2.1.10 und 3.1.1.

Brandwände dürfen 50 cm höher sein als die maximal zulässige Wandhöhe. Aus zwingenden betriebstechnischen Gründen können im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Ausnahmen (z.B. für Aufzüge) zugelassen werden.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden.

Die Bebauung erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Die Gebäudestellung innerhalb der Baugrenze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Gebäude sind bis 50 m Länge zulässig, jedoch nicht darüber hinaus.

Hinsichtlich der Baugestaltung werden ebenfalls verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Gestaltung der Dächer werden Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 25° Grad und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Pultdächer sind zulässig. Die maximale Wandhöhe wird an der Seite mit der höchsten Wandhöhe gemessen.

Des Weiteren ist bei Dach- und Wandaußenflächen zu beachten, dass grelle, leuchtende Farben und glänzende, stark reflektierende Materialien unzulässig sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Berücksichtigung ihrer Blendwirkung für Strassen- und Luftverkehr zulässig.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Kfz-Stellplätze sowie Garagen-

zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm fuge, Schotterrasen).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

Aufschüttungen sind bis zur OK FFB (max. 467,50 ü NN) zulässig.

Abgrabungen sind max. 3m ab der höchsten Stelle des natürlichen Geländes zulässig.

Stützmauern werden bis zu einer Höhe von insgesamt 2,00 Meter zugelassen. Ab 2,00 Meter sind nur begrünte Böschungsmauern zulässig. Die maximale Neigung der begrünten Böschungsmauer beträgt 60 Grad.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu beachten. Garagen einschließlich Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Nandlstadt in der jeweils gültigen Fassung.

## **7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes**

Der Markt Nandlstadt liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Freising. Er liegt im Dreieck zwischen den Städten Freising (20 km), Moosburg (16 km) und Mainburg (15 km).

Das Planungsgebiet selbst liegt im Süden des Marktes Nandlstadt. Hier situiert es sich östlich der Verbindungsstraße zur FS43 nach Figlsdorf, der FS-2070. Durch diese Lage ist eine gute verkehrstechnische Erschließung gegeben. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzt es an das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr.30 „Kitzberger Feld II“.

Vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost“ der Marktgemeinde Nandlstadt werden folgende Flurstücke ganz oder teilweise erfasst:

die Flurnummern: 424, 424/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 426 und 422/5  
alle Gemarkung Nandlstadt

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 0,45 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 15 aufgeführt.

## **8. Topographische Verhältnisse**

Das Gelände fällt von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bei 469,00 Meter über NN auf 465,00 Meter über NN an der nördöstlichen Ecke des Geltungsbereiches.

## **9. Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost“ erfolgt über die „Freisinger Straße“ Kreisstraße FS32 oder der Verbindungsstraße zur FS43 nach Figlsdorf, der FS-2070.

Die Erschließung des Gewerbegebiets wird über die FS-2070 ermöglicht.

## **10. Denkmalschutz**

Aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Im bayerischen Denkmalatlas ist kein Denkmal im Planungsgebiet vermerkt.

## **11. Bodenschutz**

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub soll deshalb möglichst im Plangebiet verwertet werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden und fachgerechten Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen. Es dient der zweckmäßigen Wiederverwertung von Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sowie zur Schonung nicht beanspruchten Bodens.

Wenn qualitativ hochwertige Boden nicht im Plangebiet verwertet werden kann, wird empfohlen diesen auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn sollte ein detailliertes Bodenmanagement ausgearbeitet werden. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren.

## **12. Immissionsschutz**

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 25-006-02 vom 26.05.2025 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Fläche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kitzberger Feld Ost" des Markts Nandlstadt werden Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 in Höhe von  $L_{EK} = 60/45$  dB tags/nachts vorgeschlagen. Sie sind in dieser Höhe typischerweise ausreichend für die Art von Betrieben,

deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist (z.B. Handwerksbetriebe).  
In der Nachtzeit müssen Tätigkeiten, die mit einer Geräuschentwicklung verbunden sind, eingeschränkt werden.

Im (nach Absprache mit dem Landratsamt) vorzulegenden Lärmschutzgutachten ist nachzuweisen:

a) Die von den Betrieben und Anlagen im Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschimmissionen halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Immissionsorten ein (z.B. Wohnungen und schutzbedürftige Büros). Die Vorbelastung durch andere Betriebe ist dabei zu berücksichtigen.

b) An den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der Gewerbegebiete werden die Immissionskontingente  $L_{IK}$  nicht überschritten, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ergeben. Als emittierende Kontingentfläche ist die gesamte Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze (ohne Grünflächen) anzusetzen.

Bei Bedarf und auf Antrag können diese Kontingente erhöht werden; dazu ist ein Lärmschutzgutachten vorzulegen.

Die Kontingentfläche, die das verwendete Rechenprogramm SoundPLANnoise auf Basis der Version des Bebauungsplans vom 13.01.2025 ermittelte, wird nachfolgend angegeben.

Kontingentfläche:

Fläche	Kontingentfläche in m <sup>2</sup>
GE	2.774

Maßgebliche Immissionsorte:

Index	Adresse	Flur-Nr.	Schutzbedürftigkeit
IO01	(noch unbebaut); Südgrenze des WA (FNP; B 80.05)	325	WA lt. FNP
IO02	Ludwig-Thoma-Str. 30	932/62	WA
IO03	Gründl 19	815/2	Außenbereich (MD)
IO04	Kitzberg 6 1/2	285/1	Außenbereich (MD)

Eine Gliederung des Gewerbegebiets in Parzellen ist nicht vorgesehen. Im Hinblick auf ein höchstrichterliches Urteil \*) wird festgestellt, dass dessen Forderungen nach einer Festsetzung ungleich hoher Zahlenwerte für  $L_{EK}$  zur Gliederung des Gebiets in mehrere Parzellen sowie die Freistellung einzelner Parzellen von Emissionskontingenten hier nicht umsetzbar sind. Näheres wird in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt.

\*) Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16; hierzu Schreiben der Landesadvokatur Bayern vom 25.01.2018.

Die Verkehrsgeräuschpegel liegen wesentlich niedriger als die schalltechnischen Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete und können vernachlässigt werden.

Im Gewerbegebiet kann eine Wohnung (z.B. für Betriebsleiter) zugelassen werden; deshalb sind diesbezügliche Satzungsbestimmungen erforderlich.

Es ist eine Belastung von Gebäudefassaden im Gewerbegebiet durch Geräusche benachbarter Betriebe bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete anzunehmen. Diese beträgt tagsüber 65 dB(A). Entsprechend der DIN 4109 beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für schutzbedürftige Büroräume  $R'_{w,ges} = 33$  dB und für Wohnräume 38 dB.

Diese Werte überschreiten die Mindestanforderung von 30 dB der DIN 4109-1, Nr. 7.1. Deshalb wird in den Hinweisen durch Text auf das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß hingewiesen.

### **13. Versorgung und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

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

#### Kläranlage

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Markteigene Kläranlage.

#### Kanalanschluss

Die Grundstücksentwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

#### Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff und anderen) und den Bedingungen und Auflagen der Entwässerungssatzung des Marktes Nandlstadt entsprechen.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und über den öffentlichen Entwässerungsgraben dem Vorfluter Kühbach zugeführt.

Die Einleitung erfolgt gedrosselt über eine Rückhalteeinrichtung nach DWA-A 117.

Die spezifische gedrosselte Abflussmenge beträgt 30 l/s\*ha.

Das verschmutzte Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen muss gemäß DWA A102

entsprechend gereinigt werden.

Die versiegelten Flächen sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Nach WHG dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Regenwassersystem eingeleitet werden.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt mittels eines ausreichend dimensionierten Stauraumkanals aus Beton sowie eines oberflächlichen Rückhaltebeckens.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist, aufgrund der Untergrundverhältnisse, ausgeschlossen. In einem Baugrundgutachten der Firma IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 20.09.2023 wurde der Boden als „nicht sickerfähig“ eingestuft.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Kommune eingeleitet. Es gilt die DIN 1988-100, sowie die Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Nandlstadt. Das Schmutzwasser aus dem Werkstattbereich wird durch eine Abscheideranlage nach DIN EN 858-1

vorgereinigt und ebenfalls in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

### Planung

#### Schmutzwasser

Vor Baubeginn wird dem Markt ein Entwässerungseingabeplan zur Prüfung vorgelegt. Darin müssen

alle Entwässerungsgegenstände und die Dimensionierung des Koaleszenzabscheiders enthalten sein.

#### Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird ein Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Freising, Abt. Wasserrecht gestellt. Dieser enthält u. A. die Darstellung der Regenrückhaltung, die Reinigung nach DWA-A 102, die Einleitestelle im Vorfluter und sämtliche Berechnungen, Dimensionierungen und Nachweise.

Das Grundstück ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzende Privatgrundstücke gelangen kann.

### Ausführung

Während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass weder gewässer- bzw. fischschädlichen Substanzen

noch Sedimente in das Gewässer gelangen. Zudem dürfen unter der Bauzeit keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen.

### Starkregenvorsorge

Aufgrund der topografischen Lage kann es zu wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen

kommen. Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem

Wasser für Dritte kommen (WHG).

Es muss ebenfalls gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser im Falle eines Starkregenereignisses nicht in Gebäude eindringen kann, sondern oberflächlich und schadlos abfließen kann.

### Unterhalt

Die gesamte Entwässerungseinrichtung für Regenwasser muss bei Bedarf, aber mindestens einmal

jährlich, vom Betreiber kontrolliert, auf Funktion geprüft und ggf. gewartet, bzw. gereinigt werden.

### Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

### Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Sollten dennoch Altlasten und Bodenverunreinigungen aufgefunden werden, muss das LRA Freising, SG 41 Altlasten, unverzüglich verständigt werden.

## **14. Flächenbilanz**

---

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha - davon sind im Einzelnen:

Gewerbegebiet (GE)	0,27 ha
Private Grünflächen	0,08 ha
Öffentliche Grünflächen	0,10 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,45 ha

## **15. Grünordnung**

### **15.1 Beschreibung des Planungsgebietes:**

#### Lage und Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 600 m südlich vom Ortsrand Nandlstadt entfernt an einen flachen, nordexponierten Hang. Im Westen verläuft die Orts-Verbindungsstraße FS-2070.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf der künftig zu bebauenden Fläche befinden sich keine Gehölzbestände.

Im Westen verläuft entlang der Straße ein trockener Graben, an dem sich zum Teil Hochstaudenflur befindet. Hier kommen kleinflächig Mädesüß, Schilfrohr, Reitgras, Brennessel und Pfefferminze vor. Westlich der Straße befindet sich bereits ein Gewerbegebiet „Kitzberger Feld“. Im Norden sind derzeit noch landwirtschaftliche Flächen vorhanden, hier läuft jedoch ein Bebauungsplanverfahren für ein Gewerbe- und Sondergebiet.

Östlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden befindet sich ein privates, gut eingegrüntes Gartengelände.

#### Naturräumliche Grundlagen

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

#### Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet mit lehmigen Sand, sandiger bis schluffiger Lehm zu rechnen. Als Bodentyp kommt hier überwiegend Braunerde aus Lößlehm vor.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Tertiär / Miozän entstanden. Der Standort weist Ton, Schluff, Mergel, Sand, auch Kies alpenrandnah als Festgestein der oberen Süßwassermolasse ungegliedert auf.

#### Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der Ortsrand- und Hanglage um einen Kaltluftsammlbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) der Südbayernrasse.

### Vorgaben übergeordneter Planungen:

Der Regionalplan, sowie der Landschafts- und Flächennutzungsplan machen keine weiteren Angaben zu der Fläche.

## **15.2 Artenschutzrechtliche Belange**

### Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Freising (ABSP)

Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten, Ranken, Rainen und Saumgesellschaften im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm); gezielte Förderung von Ackerwildkrautfluren in Kontakt zu Magerrasen.

Ein Fund der Artenschutzkartierung (ABSP 7436 A 137) belegte das Vorkommen von Grünspecht.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): siehe Anhang

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

Es wurde zur Beurteilung eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese liegt im Anhang bei.

Hierbei wurde geprüft, ob

- artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt werden,
- naturschutzfachliche Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erfüllt werden,
- für weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, der Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG (entsprechend §19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) einschlägig ist.

### Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bebauung:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen.

Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Betrieb des Gewerbebetriebes entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte zwischen den umliegenden Lebensräumen
- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch stärker als bisher in die südlich angrenzende freie Landschaft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Vorkehrungen zur Vermeidung können vorgesehen werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Aus Sicht des Artenschutzes sind hier keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 S.3 BNatSchG)

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität, sogenannte „CEF-Maßnahmen“ i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, sind nicht erforderlich.

#### Fazit der Untersuchung:

- a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.
- b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:  
Die Fläche hat keine Bedeutung für diese Tierarten (siehe saP)
- c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

#### Übersicht über das Vorkommen der betroffenen europäischen Vogelarten:

Es wurden 15 Vogelarten als Brutvögel eingestuft. Das untersuchte Gebiet umfasst den Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche (Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbegebiet, Gärten) Es wurden überwiegend ausschließlich allgemein verbreitete und häufige Brutvogelarten nachgewiesen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sich die geplante Bebauung nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Lediglich zwei der nachgewiesenen Arten sind als Arten der Vorwarnliste in den Roten Listen aufgeführt. Der Haussperling brütet an Gebäuden im Gewerbegebiet. Er nutzt die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (vor allem zur Samenreife des Getreides) zur Nahrungssuche. Die Überbauung des Ackers durch das geplante Gewerbegebiet hat keine negativen Auswirkungen auf den Haussperling, da im Umfeld noch ausreichend viele Ackerflächen verbleiben. Der Stieglitz brütet auf Bäumen im Gewerbegebiet. Er nutzt Freiflächen im Umfeld seines Brutplatzes zur Nahrungssuche. Hierbei sind vor allem Brachflächen und extensiv genutzte Flächen wie Blühflächen von Bedeutung, wo der Samen und Insektenfresser ausreichend Nahrung findet. Der im Geltungsbereich vorhandene Acker hat aufgrund seiner intensiven Nutzung keine besondere Bedeutung für

den Stieglitz. Die ungefährdete Goldammer brütet am südlichen Rand des vorhandenen Gartens. Der Bereich wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Es sind daher keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Art zu erwarten.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus:  
Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

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

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

### Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten der meisten Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Im Gelände wurde eine Bestandsaufnahme der Vögel durchgeführt. Es wurden mit Haussperling und Stieglitz zwei Vogelarten der Vorwarnliste festgestellt. Negative Auswirkungen auf diese Arten sind nicht zu erwarten. Auch für die ungefährdeten Vogelarten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind.

### **15.3 Planungskonzept**

Die neu entstehende Gewerbefläche wird mit einem schmalen privaten Grünstreifen umgeben, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind aus einer vorgegebenen Artenliste auszuwählen. Bei den Baumpflanzungen muß ein Abstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Für die nichtbepflanzten, anzusäenden Flächen ist eine naturnahe und standortgerechte Samenmischung zu verwenden (autochthones Saatgut) und als extensive Wiese zu entwickeln. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

### **15.4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### Verlust an landwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,45 ha) und Beeinträchtigung von Funktionen für den Naturhaushalt durch Versiegelung

Es gehen landwirtschaftliche Anbauflächen mit guten Erzeugungsbedingungen zur Produktion von Lebensmitteln verloren.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

- Verminderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser und damit

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von belebter Bodenschicht
- Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

Auch wenn es eine Anbindung an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet gibt, geht durch seine Lage in landwirtschaftlicher Flur ein weiterer, bisher freier Landschaftsbereich verloren. Das Landschaftsbild wird weiter in starkem Maße beeinträchtigt.

### **15.5 Möglichkeiten der Verminderung von Eingriffen**

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Alternativstandorte stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Der visuellen Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten baulichen Einrichtungen und andererseits den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die Dimension und Gestaltung der Baukörper setzt die Maßstäbe für die zu erwartenden Veränderungen. Die geplanten Pflanzgebote tragen zur Verminderung dieser Auswirkungen bei.

## **16. Eingriffsbewertung nach Bayerischer Kompensationsverordnung**

### **16.1 Flächenbewertung**

Gemäß Bestandserfassung und Bestandsbewertung ist der überwiegende Ausgangszustand des Untersuchungsraumes als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen, da es sich um eine Ackerfläche (A11) handelt. Das heißt, es wird nach Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste mit 3 Wertpunkten bewertet. Es handelt sich um eine Eingriffsfläche von 3 448 qm.

Entlang der Straße verläuft ein Graben der teilweise mit Hochstaudenfluren bewachsen ist. Diese Fläche wird mit 8 Wertpunkten bewertet, da es sich um eine Fläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bewertung handelt (Graben mit gewässerbegleitenden Staudenfluren K123). Diese Fläche beträgt 148 qm.

### **16.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung**

Aufgrund der geplanten Nutzung geht die Ausweisung mit einer hohen Versiegelung und einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 einher.

### **16.3 Maßnahmen, die der Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen**

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bepflanzungsmaßnahmen (Hecken, Einzelbäume) auf den privaten Grünflächen
- Ausweisung von Ausgleichsflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen, dadurch werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild etwas abgemildert

### **16.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes in Wertpunkten**

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 3 596 qm

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsflächen sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die mit 3 Wertpunkten eingestuft sind (A11) und Flächen mit mittlerer Bedeutung, die mit 8 Wertpunkten bewertet werden (K123)

Die geplante Eingriffsschwere wurde mit 0,8 festgelegt.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

A11:  $3\,448\text{ qm} \times 3 \times 0,8 = 8\,275$  Wertpunkte

K123:  $148\text{ qm} \times 8 \times 0,8 = 1\,184$  Wertpunkte

Summe:  $9\,459$  Wertpunkte

## **16.5 Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und des Ausgleichsumfanges**

Die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wird auf Flurnummer 385, Gemarkung Pfrombach, Stadt Moosburg a.d.Isar bereitgestellt.

Es handelt sich um bestehendes Intensivgrünland. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzung von Obstbäumen und Ansaat einer Blumen-Kräuterwiese (B432)

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße hierfür:

Bestand: Intensivgrünland (G11) = 3 Wertpunkte

Ziel (Prognosezustand): Streuobstwiese (B432) = 9 Wertpunkte

Aufwertung um 6 Wertpunkte

$$9 \text{ 459 WP (Bedarf)} : 6 \text{ WP (Aufwertung)} = 1 \text{ 577 qm (Ausgleichsumfang)}$$

## **16.6 Ausgleichsfläche und Maßnahmen**

Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet

Auf Fl.Nr. 385, Gemarkung Pfrombach, Stadt Moosburg a.d.Isar, Landkreis Freising

- Erforderliche Fläche 1 577 qm
- Aufwertung als Streuobstwiese auf einer Fläche mit bisheriger intensiver Wiesennutzung und Ansaat einer Blumen-Kräuter-Wiese

Gemäß Planung sind mind. 15 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es sollen unterschiedliche Sorten aus Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Walnuß gewählt werden. Der Abstand der Bäume soll 10 m betragen. Die Bäume sind zu pflegen, zu schneiden und vor Wildverbiß zu schützen. Bei Ausfall sind sie umgehend zu ersetzen. Herbizideinsatz ist nicht erlaubt. Für die ersten 5 Jahre ist ein Zaun anzubringen, der anschließend wieder entfernt werden muß.

Die Wiese ist mit einer Blumen-/ Kräutersamenmischung aus autochthoner Herkunft anzusähen (70% Kräuter, 30 % Gräser) und als extensive Wiese mit zweimaliger Mahd (erste Mahd die ersten 5 bis 10 Jahre am 15. Juli, 2. Mahd im Herbst) zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung und ein Herbizideinsatz ist nicht erlaubt.

## **17. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Der Markt Nandlstadt plant, östlich eines bestehenden Gewerbegebietes ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die FS 2070.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha - davon sind im Einzelnen:

---

Gewerbegebiet (GE)	0,27 ha
Private Grünflächen	0,08 ha
Öffentliche Grünflächen	0,10 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,45 ha

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

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind auf Grundlage des Baugesetzbuches und dem Naturschutzgesetz, hier die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 24.06.2004) i.V.m. § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 01.03.2010, geändert 14.12.2022 anzuwenden und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

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

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht derzeit auf dem Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft vor. Dieser wird im Parallelverfahren angepasst.

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

### 2.1 Schutzgut Mensch

Eine gewisse Lärmbelastung ist durch die FS 32 und FS 2070 und dem bereits vorhandenem Gewerbegebiet bereits jetzt gegeben und wird aufgrund der Ansiedelung einer KFZ-Werkstätte weiter steigen. Dadurch ist anlage- und betriebsbedingt von mehr Kfz-Verkehr und dadurch mehr Lärm- und Schadstoffbelastung auszugehen. Auch während der Bauphase ist mit zusätzlichem Lärm zu rechnen

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Betrieb einer KFZ-Werkstätte wird zunehmenden Verkehrslärm, Betriebslärm und Luftschadstoffe mit sich bringen. Es sind jedoch nur wenige Menschen davon betroffen, da sich in unmittelbarer Nähe kein Wohngebiet befindet. Das nächste Wohngebiet liegt ca. 600 m entfernt. Im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet sind zum einen die Arbeitnehmer in den vorhandenen Gewerbebetrieben und einige wenige in den Betriebswohnungen des angrenzenden Gewerbegebiets wohnende Personen betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baulärm für einige Menschen zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärms und der Luftschadstoffe auf den Zufahrtsstraßen sorgen.

Erholungsfunktion:

Der Erholungswert der Planungsfläche selbst ist für die Menschen nicht von großer Bedeutung, da es sich nur um eine Ackerfläche handelt. Es sind nur wenig reizvolle landschaftliche Eindrücke mehr gegeben, so dass diese Flächen über keine Erholungseignung verfügen und somit für die Naherholung der erholungssuchenden Bevölkerung keine Rolle spielen.

Allerdings wird der Übergang zur freien Landschaft und der Blick zum angrenzenden, eingegrüntem Gartengrundstück hier durch die großflächige Bebauung weiter beeinträchtigt und somit die Wahrnehmung auf ein offenes, weitläufiges Landschaftsbild weiter gestört.

Die Auswirkungen für den Menschen bezüglich Lärm und Luftschadstoffe werden durch die gewerbliche Nutzung und zunehmenden Verkehr von geringer Bedeutung sein.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Fläche im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker genutzt. Auf der zu bebauenden Fläche weist sie wenig erkennbaren Lebensraum für die Tierwelt auf.

Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Störungseffekte können auch an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Licht- und Lärmeffekte der neu entstehenden Bebauung entstehen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Boden

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

Als Bodentyp kommt hier überwiegend Braunerde aus Lößlehm vor. Die Bodenart ist im Untersuchungsgebiet lehmiger Sand, sandiger bis schluffiger Lehm. Es sind günstige Erzeugungsbedingungen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist also hoch und geht durch die Versiegelung verloren. Des Weiteren wird die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt.

Durch die großflächige Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird und somit ein völliger 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 gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Bebauung und Versiegelung in einem Umfang

---

von ca. 80 % der Gesamtfläche bei maximaler Ausnutzung der GRZ zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Es kann auf Grund der großflächigen Versiegelung des Bodens von einer Beeinträchtigung hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden gesprochen werden.

#### 2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Durch die massive Versiegelung und Überbauung im geplanten Gewerbegebiet reduziert sich das Wasserdargebotspotential, es gehen Infiltrationsflächen verloren und es wird die Oberflächenversickerung erheblich reduziert. Der Oberflächenabfluss steigt und somit verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Aufgrund der Größe wird von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit ausgegangen.

#### 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Hier tragen insbesondere größere Gebäudekomplexe zu einer Barrierewirkung des Luftaustausches bei. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

Ergebnis:

Auf Grund der Randlage (Kaltluftsammlgebiet) und Größe und Höhe der geplanten Baufläche, sowie durch die erhöhten Luftschadstoffe aufgrund zunehmenden Verkehrs sind mittlere Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

#### 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets stellt derzeit eine reine Ackerfläche dar. Gehölze sind nicht vorhanden, außerdem ist der Blick in die freie Landschaft ist bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die gewerbliche Bebauung führt jedoch zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Es kann von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

#### 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

---

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Vorhandene Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Folgende Nebenbestimmungen gelten bei einer zulässigen Überplanung der Bodendenkmäler im Einzelvorhaben:

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Ergebnis:

Wenn durch die Baugebietsausweisung ein archäologisches Bodendenkmal betroffen ist, ist für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter eine geringe negative Auswirkung zu verzeichnen.

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

Ohne die Gewerbegebietsausweisung würde das Grundstück weiterhin als landwirtschaftliche Fläche mit guten Erzeugungsbedingungen genutzt werden. Damit würde auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Der optische Freiraum wäre weiterhin vorhanden und bisher vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen und zum Ausgleich

#### Schutzgut Mensch

- Als optische Verbesserung für das Landschaftsbild wird der bebaute Bereich mit Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Gewerbegebietes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen
- Schaffung einer externen Ausgleichsfläche mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Schutzgut Boden

- Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden

#### Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Versickerung der Niederschläge auf dem Grundstück in einer Rückhaltemulde

#### Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen

#### Schutzgut Kulturgut

- Voruntersuchungen zur Feststellung von vorhandenen Bodendenkmälern
- Beantragen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde falls ein Bodendenkmal vorhanden ist

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

#### Standort

---

Es steht kein anderer Planungsstandort für eine KFZ-Werkstätte in der Marktgemeinde zur Verfügung. Die Erschließung des Gebietes ist als optimal zu bezeichnen.

### Planinhalt

Auf Grund der Vorgaben wie z. B. Erschließung, Gebäudegröße, Zufahrt und Stellplätze ist eine Planung entstanden, die mit einer großen Versiegelung einhergeht. Eine Eingrünung des Baugebietes erfolgt durch Baum- und Strauchpflanzungen.

### 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden für die Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Untersuchung des Bodens und des Grundwassers ist mit Gutachten belegt. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) dargelegt.

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

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

### 7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung eines Gewerbegebietes für eine KFZ-Werkstätte bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe für die angrenzenden Bereiche mit sich. Da angrenzend nur sehr wenige Menschen wohnen sind die Auswirkungen als geringe Beeinträchtigung zu sehen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung ist die Tier- und Pflanzenwelt nicht übermäßig betroffen, da auch derzeit nur begrenzte Lebensräume vorhanden sind. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

#### Schutzgut Boden

Der Bau von Gewerbebauten führt zur massiven Versiegelung von Boden und damit zu einem Verlust der Funktion dieser Böden. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelung eine hohe Erheblichkeit zu verzeichnen.

#### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch. Aufgrund der massiven Bebauung ist der Eingriff als hoch zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich bisher freie Blick wird durch die Bebauung weiter beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung als mittel einzustufen.

#### Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten. Eine Vorbelastung ist bereits gegeben.

Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens zunehmen. Ein Kaltluftammelgebiet ist betroffen und künftig durch weitere Bebauung eingeschränkt. Die Auswirkungen sind als mittlere Beeinträchtigung zu sehen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Es befindet sich ein Bodendenkmal westlich der Fläche.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität. Die Maßnahmen sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

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

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

---

Nandlstadt, den .....

---

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister  
Nandlstadt, den .....