

BEGRÜNDUNG

MIT

UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

NR. 21

„NORD - WEST II“

DES MARKTES NANDLSTADT



in der Fassung vom 20.09.2018,
geändert am 23.05.2019, geändert am 07.11.2019, gesetzt am 21.11.2019,

umfassend

die Flurnummern: 715/17, 715/21, 721/1, 749, 749/2, 780/2, 750/4, 751,
753, 754, 722, 724, 725,

und die Teilflächen der Flurnummern: 715/47, 727/2, 750, 752,

alle 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 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu schaffen, sind die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat am 23.03.2017 beschlossen, am nordwestlichen Ortsrand von Nandlstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen Bereich von ca. 5,5 ha, welcher sich westlich des bereits bestehenden Baugebietes „Nordwest“ erstreckt, im Sinne von § 30 BauGB den Bebauungsplan

„Nord – West II“

aufzustellen.

Der Markt Nandlstadt besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30. Dezember 1977 und vom 26. April 1978 genehmigten Flächennutzungsplan.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mittlerweile ist dieser Plan überholt, so dass der Marktgemeinderat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat. Die Neuaufstellung befindet sich derzeit im Verfahren, das inzwischen soweit fortgeschritten ist, dass ein Abschluss in nächster Zeit erfolgen wird. Im zukünftigen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt wird den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche im Sinne des § 4 BauNVO dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Ein Parallelverfahren zur gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht zwingend erforderlich.

Der Markt Nandlstadt dokumentiert mit der Darstellung als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan seinen planerischen Willen zur baulichen Entwicklung der Fläche. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand, die bereits an eine bestehende Siedlungseinheit und auch verkehrsmäßig gut angebunden ist. Der Geltungsbereich befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich, auch wenn er als Bestandteil der Siedlungsfläche einzuschätzen ist. Zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Zur dringenden Bedarfsdeckung von Wohnraum sollen daher nun im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes Wohnbauflächen für 69 Bauparzellen für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden. Ein breiter Grünzug im Norden soll als Element mit gliedernder Funktion das Planungsgebiet zur Landschaft hin abgrenzen, vor allem aber zur Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltebecken und Ablauf im vorhandenen Graben die Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten sowie als Ausgleichsfläche dienen. Zusätzliche öffentliche Grünflächen in Form von einem Spielplatz und einem zentralen Platz durchgrünen das Baugebiet und erhöhen seine Qualität.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Markt Nandlstadt liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; 1.09.2013, geändert am 01.03.2018) im allgemeinen ländlichen Raum und in der Region München (14). Zum ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) werden im LEP 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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Die Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werden in Kapitel 3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern formuliert. Für den Bebauungsplan sind die im Folgenden aufgelisteten Punkte der einzelnen Themenkomplexe „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ wesentlich:

3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind und bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Im erst 2013 fortgeschriebenen LEP, geändert 2018, heißt es unter 3.3 Vermeidung von Zersiedelung: „(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Ausnahmen sind zulässig, wenn – auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.“ Das neue Baugebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Somit ist eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Zersiedelungsverbot es vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird den Grundsätzen in den Kapiteln 2.2.5 und 3 des LEP Bayern entsprochen.

2.2 Regionalplan der Region München (14)

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Laut geltendem Regionalplan der Region München (14) befindet sich der Markt Nandlstadt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist nach dem LEP Bayern 2013 als Grundzentrum einzustufen.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Nord – West II“ wird der Markt Nandlstadt den Zielsetzungen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen hinreichend gerecht.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Markt Nandlstadt liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 vor. Demzufolge wird der Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die zwischenzeitliche Fortentwicklung der Marktgemeinde hat diesen Plan weitgehend überholt. Der Marktgemeinderat hat daher beschlossen den Flächennutzungsplan neu aufstellen zu lassen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Verfahren. Das Verfahren ist inzwischen soweit fortgeschritten, dass es voraussichtlich Anfang 2019 abgeschlossen werden kann. Je nachdem ob dieser Zeitplan einzuhalten ist, wird der Bebauungsplan „Nord-West II“ daher ggf. als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB zu genehmigen sein.

Der zukünftige Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt wird den Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbaufläche im Sinne des § 4 BauNVO darstellen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Ein Parallelverfahren zur gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird dabei – sowohl in räumlich-funktionaler wie auch in kapazitiver Hinsicht – nicht beeinträchtigt.

3. Planerischer Leitgedanke

Der Markt Nandlstadt hat in seinem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung für das gesamte Marktgemeindegebiet dargestellt, mit der der Markt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung gerecht werden möchte. Ein Teil der zukünftigen Entwicklung besteht in der ausreichenden Ausweisung von Flächen, die für Wohnzwecke genutzt werden können. Der Markt Nandlstadt regt solche Ausweisungen an und unterstützt sie. Zudem soll die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung gefördert werden. Um auch geringer verdienende Personen zu berücksichtigen, soll ein Teil der Grundstücke im Bonusmodell des Marktes zu günstigen Konditionen angeboten werden.

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt befasst sich schon seit geraumer Zeit mit Planungsüberlegungen für Baugebietsausweisungen im Nordwesten des Hauptortes Nandlstadt, die aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit bisher nicht realisierbar waren. Durch den Erwerb der Flächen konnten diese Überlegungen wieder aufgegriffen werden. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat der Marktgemeinderat für den Bereich, der sich westlich des bestehenden Baugebiets „Nordwest“ erstreckt, die Ausweisung eines Wohnbaugebietes und die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 BauGB beschlossen. Ziel und Zweck dieser Bauleitplanung besteht darin, Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO rechtsverbindlich festzusetzen.

Das Ziel der Bebauungsplanung ist demnach die Schaffung von Baurecht in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO um dem Bedarf an Wohnraum und speziell an Baugrundstücken vor Ort für die nächsten Jahre Rechnung zu tragen. Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Eigenheimen bzw. Geschosswohnungsbauten im Nandlstadt nicht nachgekommen werden. Um den anstehenden Bedarf decken zu können und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll für die Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Nandlstadt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Fläche befindet sich im unmittelbaren westlichen Anschluss an das Baugebiet „Nordwest“ und eignet sich aus ortsplanerischer Sicht optimal für eine Wohnbebauung.

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kann der anstehende Bedarf größtenteils gedeckt werden. Die zuletzt in Nandlstadt geschaffenen Baugebiete stehen der Bedarfsdeckung nicht mehr zur Verfügung. Mit der Planung wird eine bereits begonnene Siedlungsentwicklung weitergeführt.

Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs soll der Siedlungsrandbereich im Westen durch einen ca. 5 m privaten Grünstreifen aufgewertet werden und neben der Funktion zur Eingrünung gleichzeitig als Abrundung des Ortsrandes dienen. Außerdem werden im Planungsgebiet ein Spielplatz, eine Parkanlage und weitere öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Im Norden und Südosten sollen zusätzlich Flächen für die Entwässerung von Niederschlagswasser und die dazu notwendigen Regenrückhaltebecken entstehen. Ein entsprechendes Konzept wurde bereits erarbeitet.

Im Norden und Westen wird der Planungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt, im Osten schließt das bereits bestehende Wohngebiet „Nordwest“ an. Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße FS 32 (Mainburger Straße), die Nandlstadt mit dem Markt Au in westlicher Richtung verbindet. Daran schließen sich, dem Planungsbereich im Süden gegenüberliegend, gewerbliche Flächen mit Nahversorgung (Rewe) und einem Getränkemarkt an. Von der Mainburger Straße aus wird das geplante Baugebiet aus südlicher Richtung über zwei Zufahrten erschlossen. Die bestehende Anbindung erfolgt über die Hopfenstraße, die zur Erschließung des neuen Gebietes in westlicher Richtung weiter ausgebaut werden soll. Eine weitere Zufahrt wird neu geplant und soll über die Kreisstraße mit einer Linksabbiegespur an das Plangebiet zusätzlich angebunden werden. Auch im Norden kann das Plangebiet über die Straße „Am Bergner Feld“ erreicht werden.

Um im Bedarfsfall das Baugebiet im Westen erweitern zu können, wurde bereits die Möglichkeit einer Verlängerung der südlichen und nördlichen internen Erschließungsstraße in westlicher Richtung in die Überlegungen miteinbezogen.

Die Erschließung der Parzellen im Baugebiet erfolgt über eine 6,5 Meter breite Straße, die bis auf die parallel zur Kreisstraße verlaufende südliche Erschließungsstraße, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt wird. Die interne Erschließung wird von einer ringartigen Straßenführung gekennzeichnet, die neben den beiden Zufahrten, die von der Kreisstraße abzweigen und der verkehrlichen Anbindung über das „Bergner Feld“ auch noch eine fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Nordwest“ und dem geplanten Gebiet ausweist.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt 69 Parzellen. Davon sind 61 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und 8 Parzellen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Baugestaltung der Wohnbauten soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen. Somit wird die geplante Bebauung, bis auf die an das bestehende Baugebiet „Nordwest“ angrenzenden Parzellen, einheitlich durch Gebäude mit Erdgeschoss und erster Etage (E+1+D) charakterisiert. Die in der östlichen Baureihe gelegenen Parzellen 62 bis 69 werden als E + D festgesetzt. Im südlichen Bereich entlang der Kreisstraße FS 32 werden die größeren Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Standort für das Bauvorhaben möglichst in die bestehende Bebauung einer Ortslage integriert werden und eine Ortsabrundung ermöglichen.

Die vorliegende Planung wurde aus verschiedenen untersuchten städtebaulichen Varianten hinsichtlich aller Planungsaspekte (auch Schallschutz, Entwässerung von Oberflächenwasser) als beste Lösung ausgewählt.

Alle Bereiche sind für Wohnzwecke vorgesehen, wobei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser vermehrt Vorrang eingeräumt werden soll, auch aus dem Leitgedanken heraus, das Baugebiet überwiegend jungen Familien zur Verfügung zu stellen. Es wird das Ziel angestrebt, eine familienfreundliche Umgebung zu schaffen mit Wohnraum, der kinderfreundlich sein soll aber auch den Bedürfnissen einer stetig alternden Gesellschaft Rechnung tragen soll. In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet, südlich der Kreisstraße FS 32, befindet sich ein bereits bestehender Einzelhandelsbetrieb, der die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt.

Der Leitgedanke dieser Planung ist das Erreichen einer guten Durchmischung der verschiedenen Wohnnutzungen vom Einfamilienhaus über Doppelhäuser hin zum Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohnungen um den Anforderungen durch den demographischen Wandel auch gerecht werden zu können.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Markt Nandlstadt liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Freising. Die Marktgemeinde befindet sich ca. 50 Kilometer nördlich bzw. nordöstlich von München im Dreieck zwischen den Städten Freising, Moosburg a. d. Isar und Mainburg. Heute ist Nandlstadt als Grundzentrum in der Region München (14) eingestuft. Naturräumlich gesehen befindet sich Nandlstadt im Donau-Isar-Hügelland.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Nordwesten von Nandlstadt, nördlich der Kreisstraße FS 32 im Bereich der Mainburger Straße, und schließt an bereits bebaute Siedlungsbereiche an.

Vom Bebauungsplan „Nord – West II“ des Marktes Nandlstadt werden folgende Flurstücke ganz oder in ihren Teilflächen erfasst:

- Fläche der Flurnummern 715/17, 715/21, 721/1, 749, 749/2, 780/2, 750/4, 751, 753, 754, 722, 724, 725 und
- Teilfläche der Flurnummer 715/47, 727/2, 750, 752, alle Gemarkung Nandlstadt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Osten durch das bestehende Baugebiet „Nordwest“ begrenzt. Im Süden verläuft die Kreisstraße FS 32. Weitere Baugebiete sowie ein Edeka-Markt zur Nahversorgung befinden sich südlich und südöstlich der Kreisstraße im Bereich der Mainburger Straße.

Ein großzügiger Grünzug im Norden, der gleichzeitig zur Oberflächenwasserbehandlung und als Ausgleichsfläche dient, trennt das Baugebiet von den im Anschluss befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch im Westen schließen Flächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Hier soll eine ca. 5 m breite private Eingrünung den Ortsrand zur Landschaft hin abgrenzen.

Das Planungsgebiet verfügt hinsichtlich seiner Lage an der Kreisstraße über eine verkehrstechnisch günstige Anbindung über die auch die Erschließung erfolgt. Im Bereich der Kreisstraße ergeben sich Änderungen, die mit dem Tiefbauamt des Landratsamtes Freising abzustimmen sind. Ein erstes Abstimmungsergebnis wurde bereits durch die notwendige Errichtung einer Linksabbiegespur erzielt.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 5,59 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 10 aufgeführt.

Das Baugebiet ist über die Kreisstraße FS 32 (Mainburger Straße) angebunden.

5. Topographische Verhältnisse

Das Gelände des Plangebietes ist sowohl in nordwestlicher als auch in südwestlicher Richtung deutlich ansteigend und liegt zwischen ca. 472,00 Meter im Südosten und 469,00 Meter im Nordosten bis ca. 483,00 Meter über NN am im Westen gelegenen Hochpunkt bei Parzelle 58. Topographisch handelt es sich um eine in zwei Richtungen fallende Hanglage.

6. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes von hoher Wohnqualität. Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Eingrünung und Gliederung wird das Baugebiet im Westen durch eine etwa 5 m breite private Grünfläche abgegrenzt. Auch im Norden soll ein breiter Grünzug als Element mit gliedernder Funktion das Planungsgebiet zur Landschaft hin abgrenzen. Vor allem aber dient er zur Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltebecken und gleichzeitig als Ausgleichsfläche. Der Planungsbereich ist in dem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen bestimmt. Unter A Ziffer 2.1 wird in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Grundflächenzahl ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter A Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.4 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt, wobei die Wandhöhe von der Oberkante Rohfußboden über dem Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen wird.

Bei den Parzellen 62 bis 69 orientieren sich die Wandhöhe und Dachneigung an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung. Bei diesen Parzellen wird die Wandhöhe auf 4,50 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 35° - 44° begrenzt. Im Falle der restlichen Parzellen wird die Wandhöhe auf 6,50 m festgelegt. Die Dachneigung variiert zwischen 35° – 38° bei Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung und 35° - 40° bei den Grundstücken mit einer möglichen Mehrfamilienhausbebauung.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind entweder nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig. Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt 69 Parzellen.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen. Somit wird die geplante Bebauung, bis auf die an das bestehende Baugebiet „Nordwest“ angrenzenden Parzellen, einheitlich durch Gebäude mit Erdgeschoss und erster Etage (E+1+D) charakterisiert. Als maximale Wandhöhe wird in diesen Fällen 6,50 m festgeschrieben. Die in der östlichen Baureihe gelegenen Parzellen 62 bis 69 werden als E + D mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt. Im südlichen Bereich entlang der Kreisstraße FS 32 werden die größeren Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Die genaue Höhenlage der Oberkante Rohfußboden über dem Untergeschoss erfolgt in der weitergehenden Planung nach Festlegung der Straßenhöhen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, versetzte Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist ebenfalls in der Nutzungsschablone festgesetzt und variiert je nach Wandhöhe und Bebauung.

Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten werden aus Gründen der Flexibilität nicht getroffen. Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen dürfen ausschließlich mit Flachdächern, optional mit Begrünung, ausgeführt werden.

8. Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 32 im Bereich der Mainburger Straße. Von der Mainburger Straße aus wird das geplante Baugebiet aus südlicher Richtung über zwei Zufahrten erschlossen. Die bestehende Anbindung erfolgt über die Hopfenstraße, die zur Erschließung des neuen Gebietes in westlicher Richtung weiter ausgebaut werden soll. Im Norden verläuft die Erschließung über die Straße „Am Bergner Feld“.

Neben der bereits vorhandenen Einmündung an der Hopfenstraße wird noch eine weitere Zufahrt zum Plangebiet notwendig. Etwa 100 m westlich der bestehenden Einmündung soll die neue Anbindung ins Plangebiet errichtet werden. Zur Errichtung dieser zusätzlichen Anbindung mit einer Linksabbiegespur wird ein Umbau der Kreisstraße FS 32 erforderlich, der in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landratsamtes Freising erfolgt.

Um im Bedarfsfall das Baugebiet im Westen erweitern zu können, wurde bereits die Möglichkeit einer Verlängerung der südlichen und nördlichen internen Erschließungsstraße in westlicher Richtung in die Überlegungen miteinbezogen.

Die Erschließung der Bauparzellen im Baugebiet erfolgt ausschließlich über die internen Erschließungsstraßen im Baugebiet. Die direkte Zufahrt zu den Parzellen von der Kreisstraße aus ist ausgeschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine 6,5 Meter breite Straße, die bis auf die parallel zur Kreisstraße verlaufende südliche Erschließungsstraße, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt wird. Die interne Erschließung wird von einer ringartigen Straßenführung gekennzeichnet, die neben den beiden Zufahrten, die von der Kreisstraße abzweigen und der verkehrlichen Anbindung über die Straße „Am Bergner Feld“ auch noch eine fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Nordwest“ und dem geplanten Gebiet ausweist. Das gesamte Gebiet soll in einem Zug erschlossen werden.

9. Versorgung und Entsorgung

Kanalnetz

Das häusliche Abwasser wird im Planungsgebiet in einem Schmutzwasserkanal entsorgt. Ein separater Regenwasserkanal zur Einleitung in die geplanten Regenrückhaltebecken ist vorgesehen.

Abwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben im Planungsgebiet sollen ohne Zwischenlösung an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 u.a.) erstellt werden.

Kläranlage

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Niederschlagswasser

Privatgrundstücke:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (max. 13 Punkte nach DWA M153) ist auf dem Grundstück zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten. Dabei sollten die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Öffentlicher Grund:

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Flächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in Regenrückhaltebecken unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DWA A 117 und DWA-M 153) eingeleitet.

Hang- und Schichtwasser

Es ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Trinkwasserversorgung

Alle Bauvorhaben werden ohne Zwischenlösung an die öffentliche Wasserversorgungsanlagen angeschlossen. Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Pfaffenhofen. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Altlasten

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende Altlastenuntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass einige Bodenproben leicht erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen. Aufgrund des Gehalts an Kupfer ist vereinzelt eine Zuordnung zu Z 1.1 gegeben. Es wird daher eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach §18 BBSchG mit Separierung des Bodenmaterials (Auffüllung), Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Entsorgung empfohlen. Weitere Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

10. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,59 ha, davon sind im Einzelnen:

| | |
|--|---------|
| Wohnbaufläche - WA einschl. private Grünflächen | 3,43 ha |
| Öffentliche Grünflächen | 0,13 ha |
| Öffentliche Grünflächen – Begegnungsstätte u. Spielplatz | 0,19 ha |
| Flächen für die Regenrückhaltung | 0,55 ha |
| Flächen für den Verkehr: | |
| bestehende Straße (KS FS 32) einschl. Sichtflächen | 0,20 ha |
| neu zu planende Straßen – ohne Verkehrsberuhigung | 0,16 ha |
| neu zu planende Straßen - verkehrsberuhigt | 0,80 ha |
| Geh- / Fußwege | 0,06 ha |
| Feldwege | 0,07 ha |
| | |
| Gesamte Fläche des Geltungsbereiches | 5,59 ha |

11. Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 19-004-02 vom 03.05.2019 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Straßenverkehrsgeräusche der Mainburger Straße (FS 32):

Nur an den Südfassaden der ersten Hausreihe entlang der FS 32 (Parzellen 1-3) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung um bis zu 4 dB(A) überschritten, sonst eingehalten; auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, die regelmäßig die Grenze des Abwägungsspielraums darstellen, werden überall eingehalten.

Für die Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 werden für die Fassaden der ersten Hausreihe (Parzellen 1-3) die Beurteilungspegel tags / nachts angegeben:

Südfassaden: 57 / 49 dB(A); Ost- und Westfassaden: 53 / 45 dB(A).

Für die Nordfassaden können die Südfassaden-Pegel abzüglich 5 dB(A) angesetzt werden. Für die an den Südfassaden der Häuser der Parzellen 1-3 liegenden Schlaf- und Kinderzimmer ist eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien oder ähnliches).

Ausführung: Siehe "Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzbaukästen" der LH München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Stand 2005.

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mechanische schalldämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten. Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschalldämmung nicht wesentlich vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplans wurden zunächst im Zuge der Auswertung von Luftbildern und eines digitalen Geländemodells im Jahr 2017 auf den Flurnummern 722; 724; 725; 749; 749/2; 751 eine ca. 102 m x 98 m große bislang unbekannte rechteckige Struktur lokalisiert. Es wurde hier entweder um eine sogenannte keltische Viereckschanze oder eine mittelalterlich/frühneuzeitliche Blockflur, sowie im Nahbereich der Struktur zudem weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Da Bodeneingriffe einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen, wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Untersuchung gefordert.

Zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes wurden vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum von 19.3. bis 30.3.2019 archäologische Untersuchungen mit Sondagenabschnitten vorgenommen. Es wurden keine Befunde festgestellt. Somit konnte die vom Landesamt für Denkmalpflege entdeckte Struktur im Gelände nicht verifiziert werden. Archäologische Funde oder Befunde traten nicht auf. Das gesamte Grundstück konnte zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Ein erneutes Erlaubnisverfahren ist nicht notwendig.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind durch die Planung somit nicht betroffen. Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen sie der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG und müssen entweder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

13. Infrastruktureinrichtungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet befindet sich zur Sicherung der Nahversorgung ein Rewe-Markt.

14. Grünordnung

14.1 Beschreibung des Planungsgebietes:

Lage

Das geplante Baugebiet befindet sich im Nordwesten von Nandlstadt und schließt westlich an eine bestehende Bebauung an. Südlich verläuft die Mainburger Straße, von der aus die südliche Erschließung zum Baugebiet beginnt. Die nördliche Erschließung verläuft über die Straße „Am Bergner Feld“.

Naturräumliche Grundlagen

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

Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet mit Braunerde in Form von Lößlehm und in Form von stark schluffigem bis schluffigem Ton zu rechnen. Unterlagert werden diese Böden von den tertiären Böden der oberen Süßwassermolasse. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung ist mit einer mehreren Dezimeter mächtigen Mutterbodenaufgabe (Homogenbereich O) zu rechnen.

Gemäß der historischen Karte von Bayern liegen im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Bergbautätigkeiten o. dgl. vor, welche auf Verfüllungen oder Altlasten hinweisen würden 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.

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende Altlastenuntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass einige Bodenproben leicht erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen. Aufgrund des Gehalts an Kupfer ist vereinzelt eine Zuordnung zu Z 1.1 gegeben. Es wird daher eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach §18 BBSchG mit Separierung des Bodenmaterials (Auffüllung), Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Entsorgung empfohlen. Weitere Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der westlichen Ortsrandlage 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 Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperula-Fagetum) der Tertiärhügelland-Rasse.

Derzeitige Nutzung und Vegetation

Die überplante Fläche, welche bebaut werden soll, stellt derzeit eine reine, stark intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Norden verläuft ein Feldweg, der vom bestehenden Wohngebiet westlich zu einer Pferdekoppel mit Stall führt. Nördlich davon befindet sich eine Brachfläche mit Altgras und Feuchtezeiger wie Binsen und Mädesüß, da hier auch ein Graben von West nach Ost verläuft. Er verläuft weiter in Richtung des Ortes Nandlstadt innerhalb des Wiesenangers, der sich zwischen zwei Wohngebieten befindet und der als gliedernde Grünzone eine Verbindung zur freien Landschaft darstellt.

Auf den zu bebauenden Flächen befinden sich keinerlei Gehölzbestände. Die angrenzenden Nutzungen sind im Westen und Norden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

14.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Regionalplan München

Im Regionalplan München werden keine Aussagen zum Planungsbereich getroffen.

Bayerische Biotopkartierung:

Innerhalb der Fläche befindet sich kein Biotop. Südöstlich liegt ca. 200 m entfernt das Biotop 7436 B 79.2. Es handelt sich um ein lokal bedeutsames Feuchtbiotop mit feuchter Staudenflur, Großseggenried, Röhrriechbestand außerhalb Verlandungszonen. Es ist gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz geschützt. Dieses Biotop steht im Zusammenhang mit dem Graben und dem Wiesenanger, der an das künftige Baugebiet angrenzt.

Landschafts- und Flächennutzungsplan:

Im Landschafts- und Flächennutzungsplan sind im Anschluss an die bestehende Bebauung symbolhaft die Grenze einer baulichen Entwicklung und die Schaffung einer Ortsrandeingrünung eingetragen. Durch die hiermit neugeplante Bebauung verschieben sich diese Maßnahmen weiter westwärts.

Als Ziele und Maßnahmen entlang des nördlich verlaufenden Grabens sind die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens und die Erhaltung der gewässerbegleitenden Mädesüßhochstaudenflur sowie der weiteren Nutzung als Grünland vorgegeben. Diese Flächen liegen nördlich des Feldweges und sind von der Bebauung ausgenommen. Der vorhandene Wiesenanger ist als Grünzug zur freien Landschaft zu erhalten.

14.3 Artenschutzrechtliche Belange

14.3.1. 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.

14.3.2. Artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Kurzfassung (Vollversion siehe Anhang)

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

Da eine Auswertung naturschutzfachlicher Grundlagen das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausschließen kann, ist eine zusätzliche Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern notwendig. Aus diesem Grunde wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durchgeführt. Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

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

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

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

Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

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

Fazit der Untersuchung:

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

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Aufgrund der Lebensraumausstattung kann eine Betroffenheit von zahlreichen prüfungsrelevanten Arten und Artengruppen von vornherein ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Säugetiere, Fledermäuse, Fische, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter und Weichtiere.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Prüfungsrelevant ist lediglich die Gruppe der Vögel. Es wurden 8 Vogelarten festgestellt. Hiervon sind 7 Arten nur als Gast innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzustufen. Sie sind daher nicht weiter zu berücksichtigen. Lediglich die Feldlerche ist hier Brutvogel.

Lokale Population:

In der umgebenden Agrarflur ist die Feldlerche noch in geringer Dichte vorhanden. Der Lebensraum der örtlichen Population erstreckt sich über die offene Feldflur um Nandlstadt herum. Ein Paar brütet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit mittel – schlecht

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die geplante Ausweisung des Bebauungsgebietes führt zu einer Überbauung eines Feldlerchenrevieres. Die Zerstörung des Lebensraumes und die Verschiebung der um die Siedlung vorhandenen Störungszone weiter in die freie Landschaft führen zu einer Verkleinerung des Lebensraumes der Feldlerche und zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen der Art.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar um zu vermeiden, dass sich hier Brutpaare ansiedeln und Gelege oder Jungvögel geschädigt werden.

CEF-Maßnahmen erforderlich

CEF1

Für die Anerkennung der Maßnahmen und damit die Vermeidung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG muss sichergestellt werden, dass sich in einer großräumigen, möglichst störungsarmen Feldflur auf dem Gemeindegebiet des Marktes Nandlstadt (= Lebensraum der lokalen Population der Feldlerche) der Bestand der Feldlerche um ein Brutpaar erhöht. Dies ist dauerhaft sicher zu stellen durch die Schaffung einer Blühfläche mit einem möglichst hohen Anteil an heimischen Pflanzen, auf der die Vögel brüten und Nahrung suchen können. Für die Ansiedlung eines Feldlerchenpaares ist eine Fläche von 5.000 m² erforderlich. Notwendig sind der turnusmäßige Umbruch und die Neueinsaat auf einem Drittel der Fläche im Abstand von 2 Jahren. Hierzu ist ein Monitoring für die Flächen durchzuführen. Die Flächen müssen eine ausreichende Entfernung zu Stör- und Gefahrenquellen (Wege, Sportplatz, Straßen, Siedlungen) aufweisen. Unmittelbar an derartige Strukturen angrenzende Flächen sind nicht geeignet. Ein Abstand von 50 m, besser mehr, ist einzuhalten. Zudem müssen die Flächen in offenem Gelände mit weitgehend freiem Horizont liegen. Es dürfen nur wenige niedrigwüchsige oder besser gar keine Gehölze / Vertikalstrukturen im Umfeld vorhanden sein. Der Abstand zu Vertikalstrukturen (z.B. Einzelbäumen) muss > 50 m zu Baumreihen, Feldgehölzen > 100 m und zu geschlossenen Gehölzkulissen mindestens 150 m betragen. Die Blühfläche muss so bewirtschaftet werden, dass sie einen idealen Lebensraum für Feldlerchen darstellt. Zwischen Mitte März und Mitte August ist keine Bewirtschaftung erlaubt. Dann kann zwischen Mitte und Ende August eine Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgen. Zusätzlich ist eine Mahd mit Mähgutabfuhr zwischen Anfang und Mitte März notwendig, da die Feldlerche im Frühjahr möglichst niedrigwüchsige Flächen besiedelt. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden und Insektiziden in der Blühfläche ist verboten.

Bei Durchführung der V1- und CEF-Maßnahmen ist ein Schädigungsbot nicht erfüllt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch bau- und betriebsbedingten Lärm und visuelle Effekte kommt es zu Störungen der Vogelarten der freien Feldflur im Umfeld. Die Bebauung führt dazu, dass sich das Störungsband im Umfeld des Gewerbegebietes weiter in die offene Agrarlandschaft erstreckt. Dadurch wird der Lebensraum der Vögel der Agrarlandschaft weiter verkleinert.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar um zu vermeiden, dass sich hier Brutpaare ansiedeln und Gelege oder Jungvögel gestört werden.

V2

Auf dem freigemachten Baufeld können sich, besonders wenn es länger brach liegt, Feldlerchen als Brutvögel ansiedeln. Diese Bruten (Nester mit Eiern oder Jungvögeln der Feldlerche) sind durch Baumaßnahmen gefährdet. Es ist durch geeignete Vergrä-mungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass sich keine Feldlerchen ansiedeln.

Bei Durchführung der Maßnahmen ist ein Störungsgebot nicht erfüllt.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch den Baubeginn im Winterhalbjahr wird durch den Baubetrieb die Ansiedlung von Brutpaaren der Vogelarten der freien Agrarlandschaft verhindert. Dadurch besteht nicht die Gefahr, dass auf der Fläche Gelege, Jung- oder Altvögel getötet werden. Durch den Betrieb des Baugebietes sind keine Tötungen von Vögeln der Agrarlandschaft zu erwarten, da diese den belebten Bereich meiden.

Bei Einhaltung der konfliktvermeidenden Maßnahmen ist ein Tötungsverbot nicht erfüllt.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumsprüche 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 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevante Arten aus den Gruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Weichtiere und Pflanzen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Von den 7 nachgewiesenen Vogelarten wurden eine Art – die Feldlerche - als Brutvogel nachgewiesen.

Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

14.4 Planungskonzept im Baugebiet

Das verfasste Grünordnungskonzept soll das Baugebiet durchgrünen, und so die negativen Auswirkungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild abmildern, für eine aufgelockerte Struktur sorgen und auch neue Kleinlebensräume für die Tier und Pflanzenwelt schaffen.

14.4.1 öffentliche Grünflächen

Im Baugebiet sind mehrere Grünflächen ausgewiesen. Es sind ein Spielplatz und eine öffentliche Grünfläche zur Nutzung für die Allgemeinheit geplant. Des Weiteren sind zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, die neben ihrer Nutzung zur Oberflächenwassersammlung auch als Grünzone zur Auflockerung und Eingrünung des Baugebietes dient.

Jede Grünfläche wird mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen versehen, um eine ökologische Aufwertung, eine Verbesserung des Kleinklimas und somit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Zusätzlich sind an mehreren Verkehrspunkten einzelne Baumpflanzungen vorgesehen. Entlang der Haupterschließungsstraße ist eine Baumreihenbepflanzung festgesetzt.

14.4.2 Begrünung der Baugrundstücke

Zur Durchgrünung des Wohngebiets wird pro Bauparzelle je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum aus einer vorgegebenen Auswahlliste als Pflanzgebot festgesetzt, um in den Gärten eine Begrünung und somit eine ökologische Aufwertung zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind Heckenpflanzungen mit Laubgehölzen entlang der Grundstückseinfriedung als textliche Festsetzungen aufgenommen, die ebenfalls einen Beitrag zur Durchgrünung leisten.

14.5 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

14.5.1 Verlust an landwirtschaftlicher Fläche (ca. 4,6 ha) und Beeinträchtigung von Funktionen für den Naturhaushalt durch Versiegelung

Es gehen großflächige 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

14.5.2 Verlust an Gehölzbeständen

Gehölzbestände sind nicht betroffen.

14.5.3 Veränderung des Landschaftsbildes

Der in diesem Bereich bisher völlig freie, landwirtschaftlich geprägte Raum geht durch die Bebauung komplett verloren. Damit wird sich das Landschaftsbild hier stark negativ verändern.

14.6 Möglichkeiten der Verminderung von Eingriffen

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

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

15. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

15.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Gebietes weist im Bereich des geplanten Baugebietes eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I, jedoch oberer Wert), da es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelt.

Der Feldweg wird ebenfalls als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (= Kategorie I, unterer Wert).

15.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung des Wohngebiets und der hierfür festgesetzten Grundfläche der Baugrundstücke sind ausschließlich hohe Versiegelungsgrade ($GRZ > 0,35 = \text{Typ A}$) zu erwarten (Flächengröße 45 787 qm).

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

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen für die Durchlässigkeit der Grundstücke
- Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern im Baugebiet

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen
(Vermeidung von Barrierewirkungen)

Schutzgut Landschaftsbild

- Durchgrünung des Wohngebietes
- Begrünung eines Ortsrandes
- Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Privatgärten: Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je 250 qm Grundstücksfläche, Bepflanzung entlang der Einfriedungen zur Hälfte entlang privater Grundstücksgrenzen und zu einem Drittel entlang öffentlicher Straßen mit Laubgehölzen, Vorgabe von heimischen Straucharten bei Schnitthecken.

15.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 45 787 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie I zugeordnet sind.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad aufgrund GRZ > 0,35) zugeordnet.

| Flächenbewertung | Eingriffsbewertung mit Kompensationsfaktor | Eingriffsfläche | Ausgleichsbedarf |
|---|---|-----------------|------------------|
| Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Acker), oberer Wert | Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Wohnbebauung + Verkehrsflächen) GRZ > 0,35 = Kompensationsfaktor 0,4 | 45 787 qm | 18 315 qm |

= erforderliche Ausgleichsfläche = 18 315 qm

16. Ausgleichsflächen des Marktes Nandlstadt

Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Nandlstadt Nordwest II“ werden zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes und zum Teil extern zur Verfügung gestellt.

Ausgleichsfläche 1 (innerhalb Bebauungsplangebiet):

Fl.Nr. 753, 754, Gemarkung Nandlstadt,

Flächengröße: 4 379 qm; Aufwertung um 1,5 Punkte ergibt eine Ausgleichsfläche 6 568 qm

Maßnahmen:

- Anlage von zwei Regenrückhaltebecken
- Verlegung des Grabens mit Uferaufweitungen und Uferabflachungen
- Extensivierung der Wiesennutzung; 1.Mahd ab 1. Juli, 2. Mahd im Herbst
Abtransport des Mähguts, keine Düngung
- Gehölzanpflanzungen
- Entwicklung von Hochstaudenfluren

Ausgleichsfläche 2:

Fl.Nr 670, Gemarkung Baumgarten

Flächengröße: 4 600 qm

Maßnahmen:

- Pflanzung einer dreireihigen Hecke und Ausbildung eines Waldmantels
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Extensivierung der Wiesennutzung; 1. Mahd ab 1. Juli, 2. Mahd im Herbst
Abtransport des Mähguts, keine Düngung

Ausgleichsfläche 3:

Fl.Nr. 923, 923/4 Gemarkung Nandlstadt

Flächengröße: 7 516 qm

Derzeit als Fläche für ökologischen Ackerbau genutzt

CEF-Maßnahmen für die Feldlerche: Anlage einer Blühfläche

Lückige Aussaat mit geeigneter Saatgutmischung, mehrjährig und aus regionaler Herkunft (autochthon), Saatgutmenge liegt bei etwa 10 kg pro ha. Der Saatzeitpunkt liegt zwischen April und Mai. Erhalt von Rohbodenstellen, kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.

Turnusmäßiger Umbruch der Fläche und Neueinsaat auf einem Drittel der Fläche im Abstand von 2 Jahren. Hierzu ist ein Monitoring durchzuführen.

Anlage von zwei Feldlerchenfenster (je min 20m²) in mindestens 25m Abstand zum Feldrand.

Im Rahmen von Pflegemaßnahmen sollten jeweils mindestens 30 % der Blühstreifen als Rückzugsmöglichkeit für Vogel- und Tierarten bestehen bleiben.

CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

17. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Nandlstadt plant, am nordwestlichen Ortsrand auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen) ein Allgemeines Wohngebiet sowie mehrere öffentliche Grünflächen - einen Spielplatz, eine Parkanlage und eine größere Grünfläche mit Regenrückhaltebecken - auszuweisen. Im Flächennutzungsplan, der sich im laufenden Verfahren befindet, ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 32 im Bereich der Mainburger Straße. Von der Mainburger Straße aus wird das geplante Baugebiet aus südlicher Richtung über zwei Zufahrten erschlossen. Die bestehende Anbindung erfolgt über die Hopfenstraße, die zur Erschließung des neuen Gebietes in westlicher Richtung weiter ausgebaut werden soll. Im Norden verläuft die Erschließung über die Straße „Am Bergner Feld“.

Die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen werden ebenfalls dargestellt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind entweder nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig. Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt 69 Parzellen.

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

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,59 ha, davon sind im Einzelnen:

| | |
|--|----------------|
| Wohnbaufläche - WA einschl. private Grünflächen | 3,43 ha |
| Öffentliche Grünflächen | 0,13 ha |
| Öffentliche Grünflächen – Begegnungsstätte u. Spielplatz | 0,19 ha |
| Flächen für die Regenrückhaltung | 0,55 ha |
| Flächen für den Verkehr: | |
| bestehende Straße (KS FS 32) einschl. Sichtflächen | 0,20 ha |
| neu zu planende Straßen – ohne Verkehrsberuhigung | 0,16 ha |
| neu zu planende Straßen - verkehrsberuhigt | 0,80 ha |
| Geh- / Fußwege | 0,06 ha |
| Feldwege | 0,07 ha |
| Gesamte Fläche des Geltungsbereiches | 5,59 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 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 Regionalplan macht zu den Flächen keine Aussagen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet in dem Bereich bereits Wohnbauflächen. Im Landschaftsplan sind Eingrünungsmaßnahmen auf der Fläche vorgesehen.

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

2.1 Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

Für die in den angrenzenden Wohnbereichen lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) zu erwarten.

Dauerhaft zunehmender Lärm ist aufgrund Zuzuges und damit erhöhtem Verkehrsaufkommen anzunehmen. Die Immissionswerte durch Abgase steigen ebenfalls.

Baubedingte Auswirkungen:

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

Schallschutz:

Zur Untersuchung des Schallschutzes wurde ein Schallschutzgutachten durchgeführt. Nur an den Südfassaden der ersten Häuserreihe (Parzelle 1-3) entlang der FS 32 werden die schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung um bis zu 4 dB(A) überschritten. Sonst werden sie überall eingehalten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden überall eingehalten.

Für die an den Südfassaden der ersten Häuserzeile (Parzelle 1-3) liegenden Schlaf- oder Kinderzimmer sind Maßnahmen zur nächtlichen Belüftung vorzusehen ohne daß der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt. Dies sind zum einen hinterlüftete Vorbauten oder fensterunabhängige mechanische schallgedämpfte Lüftungen. Näheres hierzu sind dem Schallschutzgutachten bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Erholungsfunktion:

Der Erholungswert der Planungsfläche ist für die ansässige Wohnbevölkerung lediglich dadurch von Bedeutung, daß der vorhandene, nördlich verlaufende Feldweg für die Naherholung (Spaziergänger) genutzt wird. Er wird im östlichen Bereich zur Straße ausgebaut und durch den dann vorhandenen Kfz-Verkehr dort nicht mehr den Erholungswert haben. Ebenso geht durch die Bebauung der hier freie Blick (optische Wirkung) auf der Fläche verloren.

Die Auswirkungen für den Menschen in den angrenzenden Wohngebieten werden durch die Bebauung und zunehmenden Verkehr von geringer Erheblichkeit 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.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

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

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Planung entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

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

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

Es wurde jedoch die nach Roter Liste Bayern als gefährdet eingestufte Vogelart Feldlerche als Brutvogel kartiert. Ein Paar brütet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die geplante Ausweisung des Bebauungsgebietes führt zu einer Überbauung eines Feldlerchenrevieres. Die Zerstörung des Lebensraumes und die Verschiebung der um die Siedlung vorhandenen Störungszone weiter in die freie Landschaft führen zu einer Verkleinerung des Lebensraumes der Feldlerche und zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen der Art.

Durch bau- und betriebsbedingten Lärm und visuelle Effekte kommt es zu Störungen der Vogelarten der freien Feldflur im Umfeld. Die Bebauung führt dazu, dass sich das Störungsband im Umfeld des Gewerbegebietes weiter in die offene Agrarlandschaft erstreckt. Dadurch wird der Lebensraum der Vögel der Agrarlandschaft weiter verkleinert

Aufgrund des Vorkommens der Feldlerche ist der Eingriff als mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

2.3 Schutzgut Boden

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

Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist überwiegend als Braunerde aus Lößlehmschicht einzustufen.

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

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende Altlastenuntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass einige Bodenproben leicht erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen. Aufgrund des Gehalts an Kupfer ist vereinzelt eine Zuordnung zu Z 1.1 gegeben. Es wird daher eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach §18 BBSchG mit Separierung des Bodenmaterials (Auffüllung), Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Entsorgung empfohlen. Weitere Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Bezüglich der Planung zur weiteren Verwendung und der Zwischenlagerung des oberen Humusmaterials wird ein Bodenmanagementplan erstellt.

Ergebnis:

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

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

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

.

Im geplanten Baugebiet ist grundsätzlich mit Grund- und Schichtwasser zu rechnen.

Im Norden verläuft ein wasserführender Graben, der von Nordwest in Richtung Südosten fließt und in ein Biotop (B79.02) mündet. Entlang des Grabens sind zwei Regenrückhaltebecken eingeplant und eine natürliche Gestaltung mit Bepflanzung und Grabenaufweitungen.

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über Rigolen in den Untergrund eingeleitet. Auf Privatgrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Im Norden und Südosten sollen zusätzlich Flächen für die Entwässerung von Niederschlagswasser und die dazu notwendigen Regenrückhaltebecken entstehen. Ein entsprechendes Konzept wurde bereits erarbeitet.

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

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. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nordwestlichen Ortsrand. 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 sind geringfügig Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des geplanten Wohngebiets stellt derzeit eine reine Ackerfläche mit einem Feldweg im Norden dar. Reizvolle Elemente wie Hecken und Bäume fehlen.

Jedoch hat eine bisher freie Fläche mit einem in die offene Landschaft führenden Feldweg durchaus Bedeutung für das bisher hier ungestörte Landschaftsbild.

Ergebnis:

Die flächenmäßig ausgedehnte Bebauung führt zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume am Ortsrand von Nandlstadt und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Es kann von einer geringen 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.

Baudenkmäler:

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

Bodendenkmäler:

Im Bereich des Bebauungsplans wurden zunächst im Zuge der Auswertung von Luftbildern und eines digitalen Geländemodells im Jahr 2017 auf den Flurnummern 722; 724; 725; 749; 749/2; 751 eine ca. 102 m x 98 m große bislang unbekannte rechteckige Struktur lokalisiert. Es wurde hier entweder um eine sogenannte keltische Viereckschanze oder eine mittelalterlich/frühneuzeitliche Blockflur, sowie im Nahbereich der Struktur zudem weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Da Bodeneingriffe einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen, wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Untersuchung gefordert.

Zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes wurden vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum von 19.3. bis 30.3.2019 archäologische Untersuchungen mit Sondagenabschnitten vorgenommen. Es wurden keine Befunde festgestellt. Somit konnte die vom Landesamt für Denkmalpflege entdeckte Struktur im Gelände nicht verifiziert werden. Archäologische Funde oder Befunde traten nicht auf. Das gesamte Grundstück konnte zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Ein erneutes Erlaubnisverfahren ist nicht notwendig.

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

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

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche mit guten Erzeugungsbedingungen genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Der optische Freiraum und die Sichtbeziehung in Richtung freie Landschaft wäre weiterhin vorhanden und vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

- durch bauliche Festsetzungen sind nur Doppel- und Einzelhäuser erlaubt, somit erfolgt hier weiterhin eine ortstypische Bebauung
- Einplanung von drei öffentlichen Grünflächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Begrünung des Baugebietes und des Ortsrandes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen
- Schaffung von Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (siehe saP); Schaffung einer Blühfläche für die Feldlerche

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas

Schutzgut Landschaftsbild

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Westen und mehreren Grünflächen innerhalb des Baugebietes
- Festsetzungen für eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Durchführung einer archäologischen Untersuchung

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte im Markt Nandlstadt zur Verfügung. Da im derzeit laufenden Flächennutzungsplanverfahren bereits ein Wohngebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung. Die Erschließung des Gebietes ist als optimal zu bezeichnen.

Planinhalt

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

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.

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 bezieht 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 auf öffentlichen Flächen durch die Gemeinde 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 neuen Wohngebietes bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch geringfügig ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe für die angrenzenden Bereiche mit sich. Ein für die Naherholung von Spaziergängern genutzter Feldweg wird durch den teilweisen Ausbau zu einer Erschließungsstraße künftig von Autos frequentiert und verliert hier die Eignung als Naherholungswanderweg. Die Beeinträchtigungen sind aber als gering zu sehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund des Vorkommens einer bedrohten Vogelart (Feldlerche) mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch.

Die Auswirkungen sind als mittel einzustufen

Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich bisher freie Landschaftsblick wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten. Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens zunehmen. Ein Kaltluftsammelgebiet ist betroffen und wird künftig durch eine zusätzliche Bebauung eingeschränkt.

Die Auswirkungen sind jedoch geringer Natur.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler können aufgrund einer durchgeführten archäologischen Untersuchung ausgeschlossen werden.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

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

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt



Nandlstadt, den 20.09.2018,
geändert am 23.05.2019,
geändert am 07.11.2019,
gesetzt am 21.11.2019

Markt Nandlstadt



Jakob Hartl, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den **13. JAN. 2020**

Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom 06.08.2018, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf
- Schalltechnische Untersuchung vom 03.05.2019, erstellt vom Ingenieurbüro BL-Consult, Piening GmbH, Weißlinger Str. 3a, 85238 Petershausen