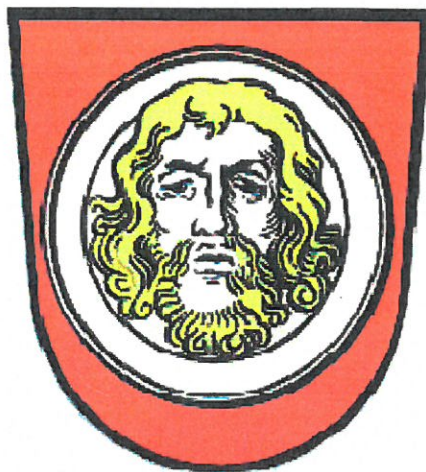


**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10 a ABS. 1 BauGB
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 21
„NORD - WEST II“
DES MARKTES NANDLSTADT
LANDKREIS FREISING**



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Erfordernis und Ziel der Neuaufstellung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Verfahren	6
4.1 Verfahrensablauf	6
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	7
4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	8
4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	14
4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	15
4.6 Satzungsbeschluss	19
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	19

1. Einleitung

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

2. Erfordernis und Ziel der Neuaufstellung

Der Marktgemeinderat des Marktes Nandlstadt fasste in seiner Sitzung am 23.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 21 „Nord – West II“ aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte der Standort für das Planvorhaben 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. 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.

Es ist Aufgabe des Marktes alles zu unternehmen, um den Hauptort Nandlstadt als Wohn- und Gewerbestandort und als lebendigen, belebten, noch immer auch dörflich geprägten Ort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. auch die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, sowohl die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge der ortsansässigen Jugend, heimischen jungen Familien und gewerblichen Betrieben Bauland zur Verfügung zu stellen als auch den Zuzug von Neubürgern nach Nandlstadt zu gewährleisten und zu verstärken.

Alle Bereiche sind für Wohnzwecke vorgesehen, wobei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vermehrt Vorrang eingeräumt wurde, 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.

Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung der im Ort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge, sowie des sozialen und kulturellen Lebens (u.a. Vereinswesen, Freiwillige Feuerwehr, Sozialverband o. ä.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Insofern verfolgt der Markt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen. Der Markt verfolgt insofern das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Bauinteressenten und damit eine entsprechende Nachfrage für die Flächen des Geltungsbereiches sind vorhanden. Dem Markt liegen diesbezügliche Voranfragen vor, womit die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung Unterstrichen wird.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehende abschließende Bewertung ermöglichen.

Für den Bebauungsplan wurde nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt. Es lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Nutzungen alle Schutzgüter betroffen sind. Die Beschreibung der Planung und ihrer Auswirkungen lässt erkennen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die jedoch, bezogen auf den Untersuchungsraum und ihrer mehrheitlich geringfügigen Erheblichkeit, als vertretbar eingestuft werden können.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Regionalplan, ABSP, amtliche Biotopkartierung und Landesentwicklungsprogramm) sowie Luftbildauswertungen und eine örtliche Bestandserfassung herangezogen.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen:

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

Um negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermindern, sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Zum Ausgleich des Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die geplante Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 18 315 m². Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Nandlstadt Nordwest II“ werden zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes und zum Teil extern zur Verfügung gestellt.

Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nord – West II“. Für die internen Ausgleichsflächen werden die Grundstücke Fl.-Nr. 753, 754, Gemarkung Nandlstadt mit einer Größe von 6.568 m² zur Verfügung gestellt. Für die externen Ausgleichsflächen werden die Grundstücke Fl.-Nr. 670, Gemarkung Baumgarten, und Fl.-Nr. 923, 923/4, Gemarkung Nandlstadt, zur Verfügung gestellt. Die Flächengröße beziffert sich auf insgesamt 12.116 m².

Darüber hinaus wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der mit Datum vom 06.08.2018, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid - 93093 Donaustauf, der Planbegründung als Anlage beigefügt ist. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung geeigneter konfliktvermeidender Maßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

Außerdem wurden die Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen der beteiligten Fachbehörden planerisch berücksichtigt, insbesondere zu den Belangen Verkehr, Immissionsschutz, Landwirtschaft und Natur- und Landschaftsschutz. Zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw. zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes wurde ein Bodengutachten erstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF - Maßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4. Verfahren

4.1 Verfahrensablauf

– Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

– Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 19.11.2018 stattgefunden.

– Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2018 hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 19.11.2018 stattgefunden.

– Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 14.08.2019 beteiligt.

– Öffentliche Auslegung der Planung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 14.08.2019 öffentlich ausgelegt.

– Satzungsbeschluss

Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.11.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2019 beschlossen.

– Ausfertigung

Der Bebauungsplan wurde am 14. JAN. 2020 ausgefertigt.

– Bekanntmachung und Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15. JAN. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom 20.09.2018 sowie naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 06.08.2018, im Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich 19.11.2018, im Sitzungssaal des Rathauses des Marktes Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt, im Dachgeschoss, Zimmer DG 31, barrierefrei zugänglich, für jedermanns Einsicht, öffentlich ausgelegt. Die Einsichtnahme war während der offiziellen Öffnungszeiten möglich. Auf Wunsch erläuterte ein Mitarbeiter des Bauamtes die Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 08.10.2018 ebenfalls unterrichtet und aufgefordert bis einschließlich 19.11.2018 Stellung zu den Planunterlagen in der Fassung vom 20.09.2018 zu nehmen. Sie wurden gebeten sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Nord – West II“ mit Begründung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) in der Fassung vom 06.08.2018 waren auch auf der Homepage des Marktes Nandlstadt www.markt-nandlstadt.de unter der Rubrik „Bauen“ bzw. unter www.markt-nandlstadt.de/bebauungsplan-nord-west-ii/ einsehbar.

Seitens der Öffentlichkeit wurden fristgerecht 4 Anregungen oder Einwendungen vorgetragen. 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab. Das Landratsamt Freising wurde separat beteiligt. Von 17 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (dabei blieben die jeweiligen Fachstellen des Landratsamtes unberücksichtigt) wurde mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden. Von Seiten des Landratsamtes Freising, als eine der 15 Behörden bzw. TöB, haben 5 Fachstellen keine Einwände geäußert. Von 6 Fachstellen des Landratsamtes (SG 41 - Altlasten und Bodenschutz, SG 41 - Immissionsschutz, SG 33 – Straßenverkehrsbehörde, SG 61 - Tiefbau und SG 42 - Untere Naturschutzbehörde sowie vom Kreisbrandrat) und weiteren 14 Behörden wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. 10 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Kreisheimatpfleger haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding – Bereich Landwirtschaft, Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Erding/Freising, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, bayernets GmbH, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Süd, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Freising, Landratsamt Freising (mehrere Fachbereiche), Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar, Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München, TenneT TSO GmbH, Wasserwirtschaftsamt München - Servicestelle Freising.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.10.2018 eine Frist bis einschließlich 19.11.2018 gewährt. Diese wurden geprüft und führten gemäß der Abwägung teilweise zu Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen bzw. wurden in der Begründung berücksichtigt und im Umweltbericht konkretisiert. Sie wurden in den Sitzungen des Marktgemeinderates vom 28.02.2019 und 11.04.2019 eingehend beraten und – sofern notwendig – in den Bebauungsplan eingearbeitet. In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.05.2019 wird der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2019 gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding mit Schreiben vom 16.11.2018</u> – Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen. – Hinweis zur Sicherstellung der ungehinderter Zufahrt der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. – Hinweis auf Gewährleistung des Bestandschutzes und auf angemessene Betriebserweiterung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe. – Anmerkung zum Mindestabstand von Bäumen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. – Hinweis zur Gewährleistung der ungehinderter Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen im Bereich der Ausgleichsflächen.	→ Ein Hinweis auf Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen ist im Satzungsentwurf bereits aufgenommen. → Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben. → Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben. → Anmerkung zum Grenzabstand von Bäumen ist bereits in den grünordnerischen Festsetzungen zur Satzung aufgenommen. Regelung auch im Rahmen von Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB). → Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben.
<u>Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 25.10.2018</u> – Hinweise zur Vermeidung von Nachteilen und Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe. – Hinweis auf unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf den landwirtschaftlichen Flächen, die an das Plangebiet angrenzen.	→ Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben. → Ein Hinweis auf Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen ist im Satzungsentwurf bereits aufgenommen.

- Hinweis zur Gewährleistung der ungehinderten Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen im Bereich der Ausgleichsflächen. - Hinweise bezüglich Eingrünung und Randbepflanzung und deren Grenzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. - Aspekte zur Schonung wertvoller Ackerflächen.	→ Keine Einschränkungen oder Erschwernisse durch das Vorhaben. → Anmerkung zum Grenzabstand von Bäumen ist bereits in den grünordnerischen Festsetzungen zur Satzung aufgenommen. Regelung auch im Rahmen von Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). → Kenntnisnahme und Verweis auf den dringenden Bedarf an Wohnflächen. Begrenzung auf das notwendige Maß im Sinne einer maßvollen Verdichtung.
<u>Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 09.11.2018</u> - Bodendenkmalpflegerische Belange, Hinweis auf ein vermutetes Bodendenkmal „keltische Viereckschanze“ oder „mittelalterlich/frühneuzeitliche Blockflur“ und weitere unbekannte Bodendenkmäler im Nahbereich dieser Struktur.	→ Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Nach Erteilung der Genehmigung wurde eine qualifizierte archäologische Untersuchung des gesamten Baufeldes durchgeführt. Es wurden keine Befunde im Rahmen der Sondierungsgrabungen festgestellt.
<u>Bayernets GmbH mit Schreiben vom 10.10.2018</u> - Mitteilung, dass keine Anlagen der bayernets GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den externen Ausgleichsflächen liegen.	→ Kenntnisnahme
<u>Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 10.10.2018</u> - Hinweis, dass Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt sind. Sofern die max. Bauhöhe nicht mehr als 30,00 m über Grund beträgt.	→ Kenntnisnahme und Bestätigung, dass die Bauhöhe unter 30,00 m liegt.
<u>Deutschen Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 14.11.2018</u> - Hinweis auf das Vorhandensein bereits bestehender Telekommunikationslinien der Telekom und Beachtung der Lage sowie Unversehrtheit im Zuge der weiteren Planung und Ausführung.	→ Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Zuge der weiteren Planungen und Ausführung.

<u>Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 mit Schreiben vom 19.11.2018</u> – Hinweis zur Vermeidung von Nachteilen, Einschränkungen und Gefährdungen für die bestehenden Gewerbebetriebe in der Mainburger Straße. – Hinweis auf die von den gewerblichen Betrieben in der Mainburger Straße ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.	→ Kenntnisnahme und Verweis auf schalltechnische Untersuchung. → Keine Einschränkung der bestehenden Betriebe und deren Weiterentwicklungsmöglichkeit durch die geplante Wohnbebauung.
<u>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 12.11.2018</u> – Hinweis, dass ortsansässige Unternehmen, sowohl südlich der Mainburger Straße, als auch nördlich des Plangebietes, bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen	→ Keine Beeinträchtigung der Belange ortsansässiger Unternehmen durch das Vorhaben.
<u>Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V. mit Schreiben vom 15.11.2018</u> – Aspekte des Vogelschutzes, Hinweis auf notwendige CEF-Maßnahmen für Feldlerchen.	→ Festlegung und Sicherung der erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche vor Erschließungsbeginn durch den Markt. Verbindliche Festlegung über das Anlegen und die Pflege der Flächen sowie der Zuständigkeiten. → Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegt vor.
<u>Kreisbrandrat d. Lkr. FS, M. Danner, mit Schreiben vom 17.10.2018</u> – Anmerkungen und Empfehlungen bezüglich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung und Rettungshöhen.	→ Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes sind bereits unter C. Hinweise durch Text im Bebauungsplan erfasst.
<u>Landratsamt Freising, Immissionsschutz mit Schreiben vom 07.11.2018</u> – Aspekte des Immissionsschutzes, Aussagen zum Gewerbelärm, der durch die Verbrauchermärkte in der Mainburger Straße entsteht.	→ Prüfung und Bewertung immissionsrechtlicher Belange im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros BL-Consult Piening GmbH vom 03.05.2019.

– Aussagen zu Entfernung und schalltechnischem Gutachten bezüglich der geplanten Windkraftanlage. – Aussagen zu entstehendem Verkehrslärm.	→ Schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohngebiet sind nicht befürchten. → Prüfung und Bewertung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros BL-Consult Piening GmbH vom 03.05.2019.
<u>Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten mit Schreiben vom 09.11.2018</u> – Aspekte des Bodenschutzes, eingetragene Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden, Hinweis auf erhöhte Schwermetallwerte (Kupfer), Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG, §§ 1, 202 BauGB).	→ Anregung wurde aufgenommen. Einhaltung der Grundsätze zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden durch Erstellen eines Bodenmanagementkonzeptes. → Geotechnisches Gutachten vorhanden.
<u>Landratsamt Freising, SG 33 - Verkehr mit Schreiben vom 05.11.2018</u> – Hinweis auf Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung für die neue Linksabbiegespur zur Erschließung des Baugebietes.	→ Kenntnisnahme und Beachtung.
<u>Landratsamt Freising, SG 61 - Tiefbau mit Schreiben vom 31.10.2018</u> – Anmerkungen hinsichtlich einzuhaltender Verpflichtungen bezüglich der Kreisstraße FS 32: Straßenentwässerung der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden, Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind freizuhalten, für die neue Zufahrt und Abbiegespur ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Tiefbauamt des Landratsamtes Freising zu schließen, Bauparzellen sind ausschließlich über die internen Erschließungsstraßen anzufahren, spätere notwendige Maßnahmen (z.B. Lärmschutzmaßnahmen) gehen zu Lasten der Gemeinde, Änderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Kreisstraße sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen.	→ Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Informationen und Hinweise.
<u>Landratsamt Freising, SG 42, Untere Natur-schutzbehörde mit Schreiben vom 26.10.2018</u> – Ausführungen und Hinweise zu Eingrünung, Grünordnung, CEF-Flächen, Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächen.	→ Anregungen wurden berücksichtigt und soweit erforderlich in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

<u>Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar mit Schreiben vom 25.10.2018</u> – Aspekte der polizeilichen Kriminalprävention im Bereich des Städtebaus-	→ Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung.
<u>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 12.10.2018</u> – Anmerkung bezüglich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung-	→ Kenntnisnahme
<u>Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München, mit Schreiben vom 10.10.2018</u> – Keine Einwände von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising gegen das Vorhaben. Information, dass weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Freising, noch Straßenplanungen berührt werden.	→ Kenntnisnahme
<u>Tennet TSO GmbH mit Schreiben vom 19.10.2018</u> – Mitteilung, dass Belange des Unternehmens durch die geplante Maßnahme nicht berührt werden.	→ Kenntnisnahme
<u>Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 06.11.2018</u> – Aspekte der Wasserwirtschaft, Hinweis auf Möglichkeit der Entstehung von wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen aufgrund der topografischen Lage am Hang, gesetzliche Bestimmungen bezüglich Regenrückhaltebecken, Empfehlung einer Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante der Erdgeschosses von mind. 15 cm über dem Gelände zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. – Bitte um Übersendung des Abschlussberichtes der orientierenden Altlastenuntersuchung, Standorte der Regenrückhaltebecken sollten frei von Bodenbelastung sein, Zustimmung zu Aushubüberwachung durch Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG.	→ Die Anmerkungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt. → Der Bitte wurde nachgekommen.

– Ausführungen zur Abwasserentsorgung, Hinweis, dass die Kapazität der Kläranlage Nandlstadt ausgeschöpft ist und erweitert werden muß. Neue Anschlüsse sind grundsätzlich erst nach Ertüchtigung der Kläranlage möglich.	→ Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Erweiterung der Kläranlage auf 7.000 EW ist bereits in der Ausführung.
---	--

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

<u>Stellungnahme zweier Bürger vom 30.10.2018</u> – Anmerkung bezüglich einer möglichen Grundstückserweiterung. – Anmerkung zum Trenngrün als städtebaulichen Übergang zwischen bestehendem Baugebiet und geplanten und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum „Begegnungsplatz“.	→ Die Anregung wurde nicht aufgenommen. Eigentumsverhältnisse sind nicht im Bebauungsplan beinhaltet. → Keine Aufnahme der Anregungen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung befindet sich im Einklang mit den Vorgaben der BauNVO zu allgemeinen Wohngebieten. Im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet wurden die Wandhöhen reduziert und ein Trenngrün festgesetzt. Die Gestaltung des Baugebietes mit einem begrünten Platz entspricht dem planerischen Willen des Marktes Nandlstadt.
<u>Stellungnahme zweier Bürger vom 12.11.2018</u> – Anmerkung zum Maß der baulichen Nutzung und zum Trenngrün als städtebaulichen Übergang zwischen bestehendem Baugebiet und geplanten. – Anmerkung bezüglich einer möglichen Grundstückserweiterung.	→ Keine Aufnahme der Anregungen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung befindet sich im Einklang mit den Vorgaben der BauNVO zu allgemeinen Wohngebieten. Im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet wurden die Wandhöhen reduziert und ein Trenngrün festgesetzt. → Die Anregung wurde nicht aufgenommen. Eigentumsverhältnisse sind nicht im Bebauungsplan beinhaltet.
<u>Stellungnahme zweier Bürger vom 14.11.2020</u> – Anmerkung bezüglich der Beeinflussung durch die geplanten Windkraftanlagen. – Anmerkungen in Bezug auf die Baukörperhöhen, Beeinträchtigung der Licht- und Sonneneinstrahlung, Dimensionierung des Baugebiets im Allgemeinen, Anzahl der öffentlichen Parkplätze, Abgrenzung des neuen Baugebietes zum Vorhandenen.	→ Laut Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising vom 19.11.2018 sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die geplanten Windkraftanlagen zu erwarten. → Die Anregungen wurden nicht aufgenommen. Umfang und Größe sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung des Baugebietes einschließlich der Erschließungsanlagen entsprechen dem städtebaulichen Entwicklungskonzept des Marktes Nandlstadt.

– Anmerkung Ankauf im Bereich des Trenngrünstreifens.	Im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet wurden die Wandhöhen reduziert und ein Trenngrün festgesetzt. Von der Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde wurde die Schaffung eines arrondierenden Wohngebietes befürwortet und bestätigt. → Eigentumsverhältnisse sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung regelbar.
<u>Stellungnahme eines Bürgers vom 13.11.2018</u> – Anmerkung bezüglich einer möglichen Grundstückserweiterung. – Anmerkungen in Bezug auf die Baukörperhöhen, Beeinträchtigung der Licht- und Sonneneinstrahlung, Dimensionierung des Baugebiets im Allgemeinen, Anzahl der öffentlichen Parkplätze, Abgrenzung des neuen Baugebietes zum Vorhandenen. – Anmerkung bezüglich der Beeinflussung durch die geplanten Windkraftanlagen.	→ Die Anregung wurde nicht aufgenommen. Eigentumsverhältnisse sind nicht im Bebauungsplan beinhaltet. → Die Anregungen wurden nicht aufgenommen. Umfang und Größe sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung des Baugebietes einschließlich der Erschließungsanlagen entsprechen dem städtebaulichen Entwicklungskonzept des Marktes Nandlstadt. Im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet wurden die Wandhöhen reduziert und ein Trenngrün festgesetzt. Von der Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde wurde die Schaffung eines arrondierenden Wohngebietes befürwortet und bestätigt. → Laut Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising vom 19.11.2018 sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die geplanten Windkraftanlagen zu erwarten.

Die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat Nandlstadt in seinen Sitzungen vom 28.02.2019 und 11.04.2019 behandelt. In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 23.05.2019 wurden die Abwägungsergebnisse gebilligt. Die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.05.2019. Die Verwaltung wurde beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB konnten in der Zeit vom 08.07.2019 bis 14.08.2019 der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Geländeschnitt, Begründung, Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.05.2019 mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und einer schalltechnischen Untersuchung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Sitzungssaal des Marktes Nandlstadt eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.07.2019 eine Frist bis einschließlich 14.08.2019 gewährt.

Die o.g. Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Nord – West“ mit integriertem Grünordnungsplan konnten auch auf der Homepage der Marktgemeinde www.markt-nandlstadt.de unter der Rubrik „Bauen“ bzw. unter www.markt-nandlstadt.de/bebauungsplan-nord-west-ii eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Das Landratsamt Freising wurde separat beteiligt. Von 16 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (dabei blieben die jeweiligen Fachstellen des Landratsamtes unberücksichtigt) wurde mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden. Von Seiten des Landratsamtes Freising, als eine der 12 Behörden und sonstige TöB, haben 3 Fachstellen keine Einwände geäußert. Von 7 Fachstellen des Landratsamtes (SG 33 - Straßenverkehrsamt, SG 41 – Altlasten und Bodenschutz, Gesundheitsamt, SG 41 - Immissionsschutz, SG 33 – Straßenverkehrsbehörde, SG 61 – Tiefbau, SG 42 - Untere Naturschutzbehörde sowie vom Kreisbrandrat) und von weiteren 11 Behörden wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. 14 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising, Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Erding/Freising, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, bayernets GmbH, Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Pfaffenhofen, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Süd, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Landratsamt Freising (mehrere Fachbereiche einschließlich Kreisbrandrat des Landkreises Freising), Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar, Regierung von Oberbayern – Brand- und Katastrophenschutz.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der öffentlichen Sitzung des Marktrates am 07.11.2019 wurden sie dem zuständigen Gremium zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising mit Schreiben vom 05.08.2019</u> – Hinweis zu noch nicht exakt ermittelten Grundstücksgrenzen. Empfehlung zur Grenzfeststellung.	→ Exakte Vermessung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten und Grundstücksparzellierung. →
<u>Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 04.07.2019</u> – Erneuerung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme.	→ Kenntnisnahme, Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufrechterhalten.
<u>Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 12.07.2019</u> – Anmerkung zur Hinweisaufnahme zum Erlaubnisvorbehalt.	→ Es wurden keine archäologischen Befunde im Rahmen der Sondierungsgrabungen festgestellt. Die durchgeführten Sondagen wurden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisarchäologin angelegt, und in der Folge archäologisch ausgewertet. Eine zusätzliche Ackerbegehung ergab ebenfalls nur neuzeitliches Material. Das Gelände wurde per E-Mail vom 17.10.2019 von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes freigegeben. Die Anregung wurde dahin gehend berücksichtigt, dass ein Hinweis auf Art. 8 BayDSchG aufgenommen wurde.
<u>Bayernets GmbH mit Schreiben vom 04.07.2019</u> – Erneute Mitteilung, dass keine Anlagen der Bayernets GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den externen Ausgleichsflächen liegen.	→ Kenntnisnahme
<u>Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 30.07.2019</u> – Hinweise zur Erschließung, zu bestehenden Anlagen und Erfordernis einer Trafostation.	→ Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen nachgeordneter Planungen. Die Ausweisung von Standorten für Trafostationen wurde ergänzt.

<u>Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 04.07.2019</u> – Erneuerung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme.	→ Kenntnisnahme, Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufrechterhalten.
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 12.08.2019</u> – Verweis auf die Stellungnahme vom 14.11.2018.	→ Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Zuge der weiteren Planungen und Ausführung.
<u>Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 14.08.2019</u> – Verweis auf die Stellungnahme vom 19. November 2018 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren.	→ Kenntnisnahme, Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufrechterhalten.
<u>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 15.07.2019</u> – Verweis auf Ergänzung der Satzung und Planzeichnung um eine Art der baulichen Nutzung WA.	→ Kenntnisnahme, der Anregung wurde nicht gefolgt.
<u>Kreisbrandrat d. Lkr. FS, M. Danner, mit Schreiben vom 13.07.2019</u> – Anmerkungen und Empfehlungen bezüglich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung und Rettungshöhen.	→ Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes sind bereits unter C. Hinweise durch Text im Bebauungsplan erfasst.
<u>Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten und Bodenschutz mit Schreiben vom 05.07.2019</u> – Erneute Hinweise auf Aspekte des Bodenschutzes und auf die Bundesbodenschutzverordnung.	→ Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen und Ausführung. Ein Bodenmanagementkonzept wurde erstellt.
<u>Landratsamt Freising, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 05.07.2019</u> – Aspekte des Bodenschutzes, Hinweis auf die Einhaltung der Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).	→ Einhaltung der Maßnahme- und Prüfwerte gemäß BBodSchG und BBodSchV durch baubegleitende Aushubüberwachung.

<u>Landratsamt Freising, Immissionsschutz mit Schreiben vom 01.08.2019</u> – Verweis auf die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Gewerbelärm des bestehenden Einkaufsmarktes.	→ Verweis auf das schalltechnische Gutachten und die Betriebsbeschreibung des Marktes. Keine weiteren Maßnahmen erforderlich
<u>Landratsamt Freising, SG 33, Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 16.07.2019</u> – Verweis auf Beachtung der Stellungnahme vom 05.11.2018.	→ Kenntnisnahme und Beachtung.
<u>Landratsamt Freising, Tiefbau mit Schreiben vom 25.07.2019</u> – Verweis auf Beachtung der Stellungnahme vom 31.10.2018.	→ Kenntnisnahme und Beachtung
<u>Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 16.07.2019</u> – Anmerkung zur Verwendung überschüssigen Bodens für Ausgleichsfläche 1 im Ausgleichsflächenplan.	→ Ergänzung im Ausgleichsflächenplan.
<u>Polizeiinspektion Moosburg a. d. Isar mit Schreiben vom 05.07.2019</u> – Verweis auf die Ausführungen der Stellungnahme vom 25.10.2018.	→ Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung.
<u>Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 03.07.2019</u> – Verweis auf die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen).	→ Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes sind bereits unter C. Hinweise durch Text im Bebauungsplan erfasst.
<u>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 19.07.2019</u> – Anmerkung bezüglich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung-	→ Kenntnisnahme

<u>Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München, mit Schreiben vom 23.07.2019</u> – Keine Einwände von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising gegen das Vorhaben. Information, dass weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Freising, noch Straßenplanungen berührt werden.	→ Kenntnisnahme
<u>Tennet TSO GmbH mit Schreiben vom 17.07.2019</u> – Mitteilung, dass Belange des Unternehmens durch die geplante Maßnahme nicht berührt werden.	→ Kenntnisnahme

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

Die Abwägungsergebnisse wurden vom Marktrat Nandlstadt in seiner Sitzung am 07.11.2019 gebilligt. Einzelheiten können der Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 07.11.2019.

4.6 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Geländeschnitt, Begründung, Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 21.11.2019 mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Datum vom 06.08.2018 und einer schalltechnischen Untersuchung datiert am 03.05.2019 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss dieser Satzung wurde am 1.5. JAN. 2020 ortsüblich bekanntgemacht. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 21 „Nord – West II“ in Kraft getreten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderen Planungsstandorte im Markt Nandlstadt zur Verfügung. Da im neu-aufgestellten seit November 2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 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.

Bereits in Kapitel 2 wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Flächennutzungsplan wurde aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Planungsanlass und -absicht sind im Vorfeld der Planung bereits mehrfach Gegenstand von Anhörungen gewesen und ausreichend dokumentiert. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus.

Eine „Nulllösung“ stellt für den Markt Nandlstadt keine erwägenswerte Alternative dar. Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder durch eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes. Der Markt Nandlstadt kann daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die Wahl anderer Standorte vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht. Durch die vorliegende Planung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht und sichergestellt werden.

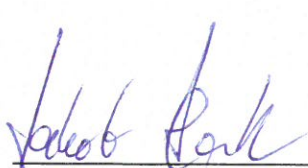
Der Markt Nandlstadt vertritt vor diesem Hintergrund die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben.

Aufgestellt am 08.01.2020




Wacker

Markt Nandlstadt


Jakob Hartl
Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den 16. JAN. 2020

