

# Markt Nandlstadt

## Begründung

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16

„Gewerbegebiet Kitzberger Feld“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



in der Fassung vom 23.09.2021, geändert 21.10.2021

umfassend die Flurnummern 369,370,372,373,378,379,379/1

sowie als Teilflächen die Flurnummern 31/44, 360, 377

jeweils Gemarkung Nandlstadt

---

## Inhalt:

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.	Planverfahren .....	4
4.	Ziel und Anlass der Änderung .....	4
5.	Geplante Art der baulichen Nutzung .....	5
6.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung.....	6
7.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes .....	6
8.	Erschließung .....	7
9.	Versorgung und Entsorgung.....	7
9.1	Wasseranschluss .....	7
9.2	Kanalanschluss .....	7
9.3	Entwässerung.....	8
9.4	Elektro- und Telekommunikationsversorgung .....	9
9.5	Abfallbeseitigung .....	9
9.6	Altlasten.....	9
10.	Schallimmissionsschutz.....	10
11.1	Lage und Nutzung .....	11
11.2	Planungskonzept.....	11
11.3	Grünflächen.....	11
11.3.1	öffentliche Grünfläche.....	11
11.3.2	private Grünfläche .....	12
11.3.3	sonstige private Grünflächen:.....	12
11.4	Begrünung der Baugrundstücke.....	12
11.5	Regenrückhalteraum .....	12
11.6	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	12
11.7	Artenschutzrechtliche Belange:.....	13
11.8	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.....	16
11.9	Eingriffsregelung.....	16
11.10	Ausgleichsfläche.....	17

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen der umfassend die Flurnummern 369,370,372,373,378,379,379/1 die Teilflächen die Flurnummern 31/44, 360, 377, alle Gemarkung Nandlstadt und hat einschließlich der Erschließungsstraße eine Größe von etwa 25.266 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet wird östlich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Westen und Süden angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche. Nördlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße FS18 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Markt Nandlstadt ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ seit dem 21.04.1997 rechtsverbindlich. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, besteht Rechtskraft seit dem 29.09.2008. Für den gesamten Geltungsbereich der Urfassung, sowie den gesamten Geltungsbereich der 1. wird nun die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ aufgestellt. Die Festsetzungen des seit dem 21.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der seit dem 29.09.2008 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kitzberger Feld" sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Marktrat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom 25.02.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt grundsätzlich unverändert und wird weiterhin als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Markt Nandlstadt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Durch die 2. Änderung ergibt sich keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

### **3. Planverfahren**

Da es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um eine Anpassung im Bereich der zulässigen Art der Nutzung handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB findet keine Anwendung.

### **4. Ziel und Anlass der Änderung**

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches als Gewerbegebiet zu gewährleisten und die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der Änderung, den örtlich ansässigen Betrieben als Produktions-, Lager und Büroflächen zu ermöglichen.

Aufgrund der sich ändernden Eigentumsverhältnisse an den Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“, ist es erforderlich geworden, die bisherige Erschließung und Parzellierung, den neuen Eigentumsverhältnissen anzupassen. Daraus ergibt sich eine Verschiebung der Erschließungsstraße und der Parzellenteilung der einzelnen Gewerbeflächen. In der Folge entstehen damit auch gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes rund 2.685m<sup>2</sup> zusätzliche Baufläche. Die angestrebte Planung stimmt deshalb nicht mehr mit dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan überein.

Der Markt Nandlstadt entspricht durch den Erwerb und die geplante Erschließung der von der Änderung betroffenen Grundstücksflächen den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 5.1 (G) in dem die Standortvoraussetzungen, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe verbes-

sert werden sollen. Die Angestrebte Grundstücksteilung spiegelt diesen Anspruch wider, in dem die Parzellengrößen der neuen Baugrundstücke entsprechenden den Anforderungen der kleineren und mittleren Betriebe und Unternehmen gewählt wurden.

Weiterhin werden mit der vorliegendem Bebauungsplanänderung städtebauliche Entwicklungen innerhalb des Planungsgebiets gesteuert.

So sind Betriebe, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Beherbergung von Personen dienen in diesem städtebaulichen Kontext nicht mit den planerischen Absichten des Marktes vereinbar. Es ist daher der planerische Wille der Markt Nandlstadt, Betriebe die dem dauerhaften Aufenthalt oder der Beherbergung von Personen dienen (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte) im Plangebiet als mögliche Arten der Nutzung auszuschließen.

Dadurch sollen Schwierigkeiten im Vollzug des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ sowie Übergangs- und Mischformen zwischen Beherbergungsbetrieben und wohnähnlichen Unterkünften ausgeschlossen werden.

Diesem Grundgedanken folgend und dem Schutz der bereits bestehenden Gewerbebetriebe dienend, werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung auch engere Vorgaben für die bisher zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen festgesetzt, die die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Wohneinheiten im Geltungsbereich definiert und ordnet (§8 BauNVO Abs 3 Nr. 1).

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht dies dem Leitgedanken des § 8 BauNVO, in dem klassische Wohnnutzungen im Sinne der §§ 2-7 BauNVO nicht vorgesehen sind.

Wie bereits vorstehend erläutert, weist der Markt Nandlstadt das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ als Standort und Entwicklungsraum für ortsansässige, kleinere und mittlere Unternehmen aus. Diesem Grundsatz der lokalen, städtebaulichen Entwicklung entsprechend sollen deshalb auch zukünftig bauliche Nutzungen im Sinne des §8 ABS. 3 Nr. 2 und Nr. 3 im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die neuzuschaffenden Parzellen der angestrebten Nutzung zuführen zu können.

Aufgrund dessen ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

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

Ziel der städtebaulichen Planung und des planerischen Willens der Markt Nandlstadt ist die Wahrung des bestehenden Gebietscharakters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“.

---

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zulässig sind auch jetzt schon Betriebe als selbstständige Lagerplätze oder mit einem überwiegenen Anteil an nicht überdachter Lagerfläche. Dies wird nun ergänzt um den Ausschluss von Betrieben, deren einziger Zweck die Aufbewahrung und Lagerung von Fahrzeugen darstellt.

Des Weiteren sollen zukünftig auch Nutzungen und Betriebe nach §8 Abs. 3. Nr. 2 und 3 auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Der Ausschluss der zuvor angeführten Nutzungen und Betriebsarten dient der gezielten städtebaulichen Entwicklung des Marktes Nandlstadt. In diesem Sinne soll die ausgewiesene Gewerbefläche vor allem den ortsansässigen Betrieben neue Möglichkeiten zur weiteren betrieblichen Entwicklung bieten.

Dem Ziel der Förderung der lokalen Betriebe folgend, werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Vorgaben bzgl. der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen nach §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO neu gefasst. Die angesiedelten Betriebe sollen in der Ausübung Ihrer Tätigkeit nicht durch die gleichzeitige Präsenz von zunehmenden Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Unter diesem Leitgedanken sollen auch mit der 2. Änderung fortan Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringen von Personen dienen (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte, etc.), im Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ nicht, und entspricht den bisherigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ bzw. der 1. Änderung. Die Emissionskontingente sind ebenfalls bereits Bestandteil der bisher gültigen Fassungen des Bebauungsplanes, wurden nun aber zur besseren Sichtbarkeit, in die Nutzungsschablone aufgenommen. Ebenso wurden die Punkte 3.3.1.1 bis 3.3.1.3 zur Klarstellung der rechtlichen Sachverhalte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entsprechen somit den Vorgaben der bereits bisher gültigen Fassungen des Bebauungsplanes.

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Nandlstadt. Im Osten und Süd-Osten grenzt das Planungsgebiet der 2. Änderung an die bestehenden baulichen Strukturen des Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ und im Norden an die Kreisstraße FS18.

Im Westen und Süden-Westen des Planungsbereichs grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Fläche an.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 25.266 m<sup>2</sup>.

Flächenbilanz:

Gewerbefläche	15.935m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.398m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	4.308m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>1.625m<sup>2</sup></u>
Gesamt	25.266m <sup>2</sup>

## **8. Erschließung**

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits teilweise über die „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“-Straße erschlossen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ wird die gleichnamige Erschließungsstraße in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung hinein verlängert, um alle im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu erschließen. Zufahrten zu den Grundstücken sind nur Bereich der Erschließungsstraße zulässig. Die Straßenführung entspricht dabei weitestgehend den Planungen der Urfassung des Bebauungsplanes. Anders als bisher endet die Straße aber in einem Wendehammer. Ein direkter Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße FS18 ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.

Eine mögliche zukünftige Erschließung der bisher noch nicht erschlossenen, landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Urfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ bleibt von vorliegenden Änderungen unberührt.

## **9. Versorgung und Entsorgung**

### **9.1 Wasseranschluss**

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

### **9.2 Kanalanschluss**

Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen.

### 9.3 Entwässerung

#### Öffentlicher Grund:

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Flächen wird über offene Gräben und Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend über das zentrale Regenrückhaltebecken in den Kühbach eingeleitet.

Die Auslegung des Rückhaltebeckens, sowie die Reinigung erfolgt nach den geltenden Regelwerken (DWA-A 117 und DWA-M 153)

#### Privatgrundstücke:

Die primäre Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Regenwasserkanal. Das gesammelte Oberflächenwasser der Grundstückspartellen kann ungedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das, unbedingt erforderliche, Maß beschränkt werden.

Die maximale Belastung des eingeleiteten Niederschlagswassers darf 18 Gewässerpunkte nach DWA M 153 nicht überschreiten. Dies ist im Zuge der Entwässerungseingabeplanung nachzuweisen.

Nach WHG dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Regenwassersystem eingeleitet werden

Das anfallende Drainagewasser darf nur in Ausnahmefällen in den Regenwasserkanal eingeleitet werden und bedarf einer gesonderten Genehmigung der Gemeinde.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist ebenfalls möglich. Die entsprechenden Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens können dem Baugrundgutachten der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, vom 20.10.2021 entnommen werden. Das Baugrundgutachten ist Teil dieser Satzung.

Mit dem Bauantrag ist grundsätzlich ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Marktgemeindeverwaltung vorzulegen.

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

Das Erdgeschoss eines Gebäudes soll, zur Verhinderung von Wassereintritt, mindestens 15 cm über dem vorhandenen Gelände, bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alle Geschosse unterhalb dieser Ebene müssen ausreichend gegen Wassereintritt geschützt werden. Lichtschächte müssen mit einem Hochbord versehen werden, um einen Wassereintritt in den Keller zu verhindern.

Während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass weder gewässer- bzw. fischschädlichen Substanzen noch Sedimente in das Gewässer gelangen. Zudem dürfen unter der Bauzeit keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen. Aufgrund der topografischen Lage kann es zu wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen kommen. Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Ver-



---

schlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (WHG).

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

Die gesamte Entwässerungseinrichtung auf Privatgrundstücken für Regenwasser muss bei Bedarf, aber mindestens einmal jährlich, vom Betreiber kontrolliert und ggf. gereinigt werden.

Das Regenrückhaltebecken, die Straßeneinläufe sowie die Absetzschächte müssen bei Bedarf, aber wenigstens einmal jährlich vom Betreiber kontrolliert und ggf. gereinigt werden. Der Teichmönch und die Drosselöffnung des Regenrückhaltebeckens sind nach Bedarf, aber mindestens zwei Mal pro Jahr, einer Sichtprüfung zu unterziehen. Eine Reinigung der Teichmönche erfolgt im Bedarfsfall durch Entfernung des Schmutzes vor der Drosselöffnung. Sollten sich Auflandungen zeigen, sind diese unverzüglich zu räumen. Der Bewuchs im und um die Regenrückhaltebecken muss so unterhalten werden, dass eine einwandfreie Funktion der Becken zu jeder Zeit gegeben ist.

#### 9.4 Elektro- und Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und Tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten ist die Bayernwerk AG bzgl. geeigneter Schutzmaßnahmen zu kontaktieren.

Es wird auf die Freihaltung von unterirdischen Versorgungsleitungen und auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, hingewiesen.

Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### 9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

#### 9.6 Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

## **10. Schallimmissionsschutz**

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 21-014-02 vom 07.09.2021 erstellt (Bestandteil der Begründung). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Parzellen 1 bis 6 des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kitzberger Feld, 2. Änderung" (Gewerbegebiet) des Markts Nandlstadt werden Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 in Höhe von LEK = 65/50 dB tags/nachts vorgeschlagen. Diese sind eher für Industriegebiete üblich; sie entsprechen den Zahlenwerten der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln LWA" [in dB(A)/m<sup>2</sup>], die in der Urfassung des Bebauungsplans 1997 festgesetzt wurden. Sie sind in dieser Höhe typischerweise für die Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, gut ausreichend. In der Nachtzeit müssen Tätigkeiten, die mit einer Geräuscentwicklung verbunden sind, eingeschränkt werden.

Eine Festsetzung ungleich hoher Zahlenwerte für LEK zur Gliederung des Gebiets wurde nach Abwägung aller Belange verworfen, wie auch die Freistellung von Parzellen von Emissionskontingenten. Näheres wird in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt.

Die Verkehrslärmgeräuschpegel halten die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete ein.

Die Belastung von Gebäudefassaden durch Gewerbegeräusche (plangegeben) bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (sowie zusätzlich durch Verkehrsgeräusche der Kreisstraßen FS 18 und FS 32) liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Stand 2016). Dementsprechend beträgt das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Büroräume  $R'_{w,ges} = 35$  dB und für Wohn-/Schlafräume  $R'_{w,ges} = 40$  dB. Diese Werte können bei üblichen Bauweisen eingehalten werden; sie mussten nicht gesondert festgesetzt werden. Der Nachweis der Einhaltung kann mit dem Verfahren der DIN 4109-1/-2 erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese baulichen Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst zu veranlassen sind. Diesbezüglich können keine Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der BRD, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Die Außenlärmbelastung durch Gewerbe und Verkehr kann einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts übersteigen. Nach DIN 18005 Bb. 1 ist dann auch bei gekippt geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf oft nicht mehr möglich.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Außenlärm ungehindert in die Räume gelangt:

### Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten mit einer Pegelminderung  $\geq 15$  dB(A) geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben oder ähnliches).

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

## Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mechanische schallgedämpfte 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.

Verwiesen wird auch auf das "Merkblatt zum Lüften im Wohnungsbau" (Horschler, Solcher, Schmitz; 2021), entstanden u.a. mit Beteiligung der Bayerischen Architektenkammer.

## **11. Grünordnung**

### 11.1 Lage und Nutzung

Das Gewerbegebiet liegt ca. 250 m südwestlich vom Ortsrand Nandlstadt entfernt an einen flachen, nordostexponierten Hang zwischen der Kreisstraße FS 18 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Figlsdorf. Erschlossen wird das Gebiet von drei vorhandenen Erschließungsstraßen von Osten her.

An der Nordostseite befindet sich der ehemalige Bahndamm, ein schutzwürdiges Biotop (Nr. 80.08). Hier stockt ein alter Baumbestand mit überwiegend Berg-Ahorn. Die überwiegende Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und stellen Ackerflächen dar. Im Norden befindet sich eine Wiese, im Nordwesten ein kleines Rückhaltebecken.

### 11.2 Planungskonzept

Die neu entstehende Gewerbefläche wird von 8 bis 15 m breiten randlichen Grünstreifen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen, eingegrünt, sowie entlang der Erschließungsstraßen mit Grünstreifen und Baumreihen versehen, so dass eine wirksame Ein- und Durchgrünung gegeben ist.

### 11.3 Grünflächen

#### 11.3.1 öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche ist eine Grünfläche im Norden entlang des Kühbaches ausgewiesen. Die Breite ist dargelegt in Abhängigkeit von dem südlich des Bachverlaufes vorgegeben Pufferstreifen von mindestens 5 m. Hier soll eine lockere Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Außerdem befindet sich im Nordosten ein Regenrückhaltebecken, von dem sich in südliche Richtung ebenfalls eine öffentliche Grünfläche zieht. Zwei Querverbindungen im Gewerbe-

gebiet werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier erfolgen ebenfalls Baumpflanzungen.

Für die nichtbepflanzten, anzusäenden Flächen ist eine naturnahe und standortgerechte Samenmischung zu verwenden (autochthones Saatgut oder Mähgut).

Entlang der Erschließungsstraßen zwischen Straße und Radweg ist ein schmaler Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

### 11.3.2 private Grünfläche

Erschließungs- und Gestaltungszone:

Entlang der Erschließungsstraßen ist ein bis zu 6 m breiter privater Grünstreifen ausgewiesen. Er wird als Erschließungs- und Gestaltungszone bezeichnet. Auf ihm sind je 200 qm ein Laubbaum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung aus einer vorgegebenen Artenliste zu pflanzen. Zusätzlich sind Sträucher auf einer Fläche von mindestens 50 % zu bepflanzen.

### 11.3.3 sonstige private Grünflächen:

Zur randlichen Eingrünung sind dichte Baum- und Strauchpflanzungen aus einer vorgegebenen Artenliste in unterschiedlichen Breiten festgesetzt. Bei den Baumpflanzungen muss ein Abstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

### 11.4 Begrünung der Baugrundstücke

Je 700 qm Baufläche ist zusätzlich ein Großbaum nach Artenliste zu pflanzen. Entlang der Bauparzellengrenzen sind mindestens 3 m breite Gehölzstreifen anzulegen und zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen.

### 11.5 Regenrückhalteraum

Im Norden der Planungsfläche ist am tiefstgelegenen Punkt ein Versickerungsbecken geplant, damit das Oberflächenwasser, welches im Gewerbegebiet anfällt, gesammelt werden kann.

### 11.6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Es gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verloren, gleichzeitig werden damit verbundene Funktionen für den Naturhaushalt beeinträchtigt:

- Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird stark eingeschränkt
- belebte Bodenschichten gehen verloren
- temporäre und dauerhafte Habitatsfunktionen für Flora und Fauna fallen weg

Durch seine Lage inmitten landwirtschaftlicher Flur ohne Anbindung an vorhandene bebauete Ortsbereiche gehen bisher freie Landschaftsbereiche verloren. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Je nach Qualität der geplanten Eingrünungsmaßnahme kann die Beeinträchtigung abgemildert werden.

### 11.7 Artenschutzrechtliche Belange:

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 westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Gehölzbestände und Kraut-Grasfluren an dem alten Bahndamm im Osten.
- 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:

Fledermäuse:

Der Geltungsbereich hat mit großer Wahrscheinlichkeit für einige Fledermausarten eine Bedeutung als Jagdrevier

Hier gilt Vermeidungsmaßnahme V1.

Sonstige Säugetiere:

Es sind keine prüfungsrelevanten sonstigen Säugetiere im Geltungsbereich zu erwarten.

Reptilien:

Es wurde die Zauneidechse am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Sie besiedelt die besonnten Bereiche des ehemaligen Bahndammes.

Es gelten Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3.

Bei Durchführung der V- und CEF-Maßnahmen ist ein Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot nicht erfüllt.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Prüfungsrelevant wurden 2 Vogelarten im Geltungsbereich festgestellt, die Goldammer und der Stieglitz. Die Goldammer wird vermutlich durch die geplante Bebauung ihr Revier am alten Bahndamm aufgeben, daher sind hierfür CEF-Maßnahmen erforderlich. Siehe CEF1

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorkehrungen:

**V1** Sollten Straßenlaternen angebracht werden, sollten diese nur nach unten gerichtet sein und möglichst ab spätestens 22:00 Uhr gedimmt werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Zu verwenden sind Lichtquellen, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdruck-Lampen mit gelbem Licht.

**V2** Eine Beschattung des Zauneidechsenlebensraumes am Bahndamm durch unmittelbar angrenzende Gebäude ist zu vermeiden. Gebäude sind so weit vom Fuß

des Bahndammes abzurücken, dass die Besonnung des westexponierten Bahndammes zwischen Mitte April und Ende Oktober im bisherigen Umfang erhalten bleibt.

**V3** Die Böschungen des Bahndammes dürfen während der Bau- und Betriebsphase nicht beeinträchtigt werden. Ablagerungen jeglicher Art dürfen nicht erfolgen.

**V4** Erforderliche Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

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

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind erforderlich:

**CEF1:** Für den Verlust eines Goldammerrevieres ist an geeigneter Stelle in der freien Landschaft eine Hecke oder ein Feldgehölz mit mindestens 100 m<sup>2</sup> Größe und eine extensiv genutzte Kraut-/Grasflur oder eine Blühfläche mit 500 m Größe zu schaffen.

Bei Durchführung der V- und CEF-Maßnahmen ist ein Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot nicht erfüllt.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

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

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

**Gutachterliches Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):**

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevante Arten aus den meisten Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Lediglich die Zauneidechse, Fledermäuse und zwei Vogelarten wurden als von der Maßnahme betroffen eingestuft.

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.

### 11.8 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Alternativstandorte stehen derzeit nicht zur Verfügung.

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

### 11.9 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ vom 23.01.1997 unterlag noch nicht den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung.

Bei der neuen Planung (2. Änderung des Bebauungsplanes) „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ handelt es sich um das gleiche Gebiet. Der Grünflächenanteil hat sich aufgrund der Verkleinerung der nördlichen Grünfläche im Baugebiet verringert.

Grünflächenanteil der Planung vom 23.01.1997:	8 134 qm
Grünflächenanteil der Planung vom 21.10.2021:	6 537qm
<b>Differenz als auszugleichende Fläche</b>	<b>1 597 qm</b>

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Flächen versiegelt, der Grünflächenanteil verringert sich. Es kommt daher zu einer Verschlechterung der ökologischen Situation und des Naturhaushaltes. Eine Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher nötig. Ein zusätzlicher Ausgleich ist somit erforderlich.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie I zugeordnet sind, jedoch oberer Wert, da es sich überwiegend um Ackerflächen handelt.

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



Flächenbewertung	Eingriffsbewertung mit Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleich
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 0,6	1 597 qm	958 qm

**= erforderliche Ausgleichsfläche = 958 qm**

### 11.10 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kitzberger Feld, 2. Änderung“ wird extern zur Verfügung gestellt.

Es wird vom Ökokonto des Marktes Nandlstadt „Wasserrechtliche Genehmigung für Regenrückhaltung und Renaturierung Kühbach“, Flurnummern 902, 901, 900, 817/1, 894, 897, 880/2 Gemarkung Baumgarten die erforderliche Fläche von 958 qm abgebucht.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den .....

Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister

Nandlstadt, den .....