Markt Nandlstadt

Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 32 Aiglsdorf - Nord

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2025

umfassend die Flnr. 781/2, 781/3, Gemarkung Figlsdorf sowie als

Teilfläche die Flnr. 781/4 und 771/1, Gemarkung Figlsdorf

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes 3
2. Planverfahren 3
3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung 4
4. Geplante Art der baulichen Nutzung 4
5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung 5
6. Topographische Verhältnisse 6
7. Verkehrliche Erschließung 6
8.0 Versorgung und Entsorgung 6
8.1 Wasseranschluss 6
8.2 Abwasser 6
8.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung 7
8.4 Elektroversorgung 7
8.5 Abfallbeseitigung 7
9 Altlasten 7
10 Erneuerbare Energien 8
11 Bodenmanagement 8
12 Flächenbilanz 8
13. Grünordnung 9
13.1 Lage und Bebauung des Baugebietes 9
13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation 9
13.3 Natürliche Grundlagen 9
13.4 Sonstige Vorgaben 10
Regionalplan 10
Die Fläche liegt randlich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 10
Flächennutzungsplan 10
13.5 Artenschutzrechtliche Belange 10
13.6 Planungskonzept 12
13.7 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild 12
Verlust einer Wiesenfläche und einzelnen Bäumen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt: 12
Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung. 13
13.8 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen: 13
13.9 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14
13.10 Ausgleichsfläche 15
14. Umweltbericht 16
14.1 Einleitung 16

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes des Markt Nandlstadt. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt vom 13.11.2019 als Dorfgebiet vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 781/2 und 781/3, Gemarkung Figlsdorf, sowie als Teilfläche die Flurnummern 781/4 und 771/1, Gemarkung Figlsdorf. Das Planungsgebiet wird im Süden von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Norden und Osten von angrenzenden Wiesenflächen. Im westlichen Bereich des Baugebietes grenzt die FS 18 als Erschließungsstraße der umliegenden Wohnhäuser den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind private Wiesenflächen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,25 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern Aiglsdorf beträgt ca. 150m und zum Hauptort Nandlstadt ca. 3km.

2. Planverfahren

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom 24.11.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Aiglsdorf - Nord“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die baurechtliche Situation für den Geltungsbereich ist derzeit im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt (vom 13.11.2019) manifestiert. Die aktuellen Planungen (Ziel der Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Stellplätzen, Doppelgarage bzw. Carport) machen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nandlstadt im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neuaufgestellten Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die Bebauung von Wohnhäusern erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 781/2 und 781/3, Gemarkung Figlsdorf, sowie als Teilfläche die Flurnummern 781/4 und 771/1, Gemarkung Figlsdorf.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Aiglsdorf - Nord“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet dargestellt.

Die geplante Nutzung des Wohnens, im Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO deklariert, widerspricht dem Flächennutzungsplan daher nicht. Dieses neue

Wohngebiet entsteht als Teil des Dorfgebietes. Da sich die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss dieser nicht angepasst werden.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „Aiglsdorf - Nord“ liegt im nordwestlichen Teil der Marktgemeinde von Nandlstadt und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 13.11.2019.
Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Aiglsdorf zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Aiglsdorf aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollen Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Marktgemeinde Nandlstadt ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Ortsteil Aiglsdorf. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Aiglsdorf nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Aiglsdorf - Nord“ schafft 2 Parzellen mit Einzelhäusern bzw. auf Flurnummer 781/3 die alternative Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses.
Der Geltungsbereich wird als WA Allgemeines Wohnen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist das private Begehren zur Erweiterung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes, die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu schaffen und zukünftigen neuen Wohnraum zu ermöglichen. Die Erweiterung des Wohnens in diesem Gebiet ist für die städtische Entwicklung der Marktgemeinde Nandlstadt ergiebig.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 2 Bauparzellen, die die Errichtung von 2 Einzelhäusern, bzw. auf Flurnummer 781/3 die alternative Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses, dienen. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WA" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen.

Es sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude und Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Allgemeinem Wohngebiet" (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgender Nutzungstabelle und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter A Ziffer 2.1 wird in der Nutzungsschablone die maximal zulässige GRZ ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt.
Die unter A Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 auf den überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.3 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt.
Die Wandhöhe des Wohngebäudes ab dem Höhenbezugspunkt beträgt maximal 6,20 m.

Der Höhenbezugspunkt für Flurnummer 781/3 liegt bei 486,40 m ü nn.
Der Höhenbezugspunkt für Flurnummer 781/2 liegt bei 485,85 m ü nn.

Der Rohfußboden im Erdgeschoss muss auf der Höhe des Höhenbezugspunktes liegen.
Die Wandhöhe auf den Parzellen wird ab dem markierten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Dachneigung wird auf max. 30° begrenzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen.
Auf Flurnummer 781/2 ist 1 Wohneinheit zulässig.
Auf Flurnummer 781/3 sind 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf Flurnummer 781/2 ist ausschließlich eine Bebauung mit einem Einzelhaus erlaubt. Auf Flurnummer 781/3 ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus erlaubt.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen und Carports können mit symmetrischen Satteldächern oder begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

6. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von Süd nach Nord ansteigendes Hanggelände.
Der geplante Bereich der möglichen Bebauung steigt vom Süden bei ca. 484,50 m ü. NN bis zum Norden auf etwa 486,20 m ü. NN an.
Der weitere Bereich des Geltungsbereiches bis zur Ein- bzw. Ausfahrt steigt auf ca. 486,45 m ü. N.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 18. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg, der über die Flurnummer 781/4 erfolgt.

8.0 Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasseranschluss

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

8.2 Abwasser

Der Ortsteil Aiglsdorf gehört zu den sogenannten „Bezeichneten Gebieten" des Landkreises Freising, Gebietsklasse III.

Die Gebietsklasse III bezeichnet Gebiete, in denen die Abwasserbeseitigung von der Gemeinde auf die Einzelanwesen übertragen werden und die Abwasserreinigung dauerhaft in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe erfolgt.

Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen.

Das gereinigte Überwasser soll versickert werden.

Die Planung der einzelnen mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen muss vor Baubeginn von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nach Art. 65 BayWG begutachtet werden und nach der Erstellung vor Inbetriebnahme durch diesen abgenommen werden.

8.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.

Der k-Wert liegt laut Sickertest vom 14.11.2023, durchgeführt von der Firma Bergbau Fuchswinkl GmbH, bei 0,6cm/Min, so dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern werden kann.

Im Bereich des Bebauungsplanes kann Hang- Schicht- und Grundwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen dagegen zu schützen.

8.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. 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.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9 Altlasten

Die Aushubböden sind nach Ansicht des WWA München für Wirkungspfad Boden-Grundwasser und des Gesundheitsamts Freising für Wirkungspfad Boden-Mensch vor der Wiederverwertung bzw. vor einer Entsorgung aufzuhalden und durch ein Fachbüro repräsentativ untersuchen zu lassen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen

oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, unverzüglich zu informieren.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höherwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, für das Wohngebiet, des Wirkungspfades Boden – Mensch und des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

10 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiengesetztes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

11 Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

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

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

12 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,25 ha

Verkehrsfläche	0,01 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,26 ha

13. Grünordnung

13.1 Lage und Bebauung des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Ortsteil vom Gemeindegebiet Nandlstadt und ist nördlich der FS 43 und der bestehenden Bebauung von Aiglsdorf angesiedelt. Es sollen zwei Baugrundstücke zur Bebauung von Wohnhäusern ausgewiesen werden.

Die Entfernung zum Hauptort Nandlstadt beträgt ca. 2 km.

13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Die Planungsfläche stellt überwiegend eine Wiesenfläche mit Holzlager dar, die westlich mit einer wertvollen Baum-Hecke abgegrenzt ist. Hier kommen Kirschen, Weiden, Birken, Kiefern, Ahorn, Linden vor. Im Osten befindet sich ebenfalls eine schmale Hecke mit Kirsche, Birke, Esche, Haseln und Apfel. Einige Einzel-Bäume, wie ein großer Apfelbaum und ein Spitz-Ahorn kommen im südlichen Teil vor. Zwei Holzgartenhäuser stehen zudem auf der Fläche.
Weiter angrenzend im Osten und Norden befinden sich Ackerflächen, im Süden beginnt die Bebauung von Aiglsdorf und im Westen verläuft die Ortsverbindungsstraße Aiglsdorf – Nandlstadt (FS 18). Dahinter sind weitere großflächige landwirtschaftliche Flächen.

13.3 Natürliche Grundlagen

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

Boden und Geologie
Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet Braunerde aus Lößlehm mit Beimengung von sandigen bis sandig-lehmigen Molassenmaterial vorherrschend.
Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Tertiär / Miozän entstanden und gehört zur oberen Süßwassermolasse, ungegliedert, Ton, Schluff, Mergel, Sand, auch Kies im E.

Klima
Da die Planungsfläche im Norden des Ortes angesiedelt ist und äußerst kleinflächig ist, ist kein Kaltluftsammelbereich betroffen. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald Galium-Carpinetum typicum der Südbayern-Rasse.

13.4 Sonstige Vorgaben

Regionalplan
Die Fläche liegt randlich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Flächennutzungsplan
Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet mit einer randlichen Vorgabe zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen

Ziele Arten und Biotopschutzprogramm Freising (ABSP)
Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten, Ranken, Rainen und Saumgesellschaften in intensiv landwirtschaftlich genutztem Hügelland (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm), gezielte Förderung von Ackerwildkrautfluren in Kontakt zu Magerrasen

13.5 Artenschutzrechtliche Belange

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): siehe Anhang

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

Es wurde zur Beurteilung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese liegt im Anhang bei.
Hierbei wurde geprüft, ob

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

Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bebauung:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:
Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:
- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Der Oberboden, die Gehölzbestände 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 Anlage der geplanten Ortsumgehung entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:
- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte zwischen den umliegenden Lebensräumen
- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch stärker als bisher in die südlich angrenzende freie Landschaft.

Maßnahmen zur Vermeidung:
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 Fällungen von Bäumen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5
BNatSchG):
Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Fazit der Untersuchung:

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

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:
Die Fläche hat keine Bedeutung für diese Tierarten (siehe saP)

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Übersicht über das Vorkommen der betroffenen europäischen Vogelarten
Es wurden 9 Vogelarten als Brutvögel eingestuft. Mit den Arten Amsel, Buchfink, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Zilpzalp und Wacholderdrossel wurden ausschließlich allgemein verbreitete und häufige Brutvogelarten nachgewiesen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sich die geplante Bebauung nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Zu erwarten sind Vorkommen von Vogelarten der Siedlungsränder (z.B. Haussperling, Türkentaube), Streuobstwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht u.a.) und der angrenzenden offenen Feldflur mit Gehölzen (z.B. Goldammer, Rebhuhn)

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
V4: Erforderliche Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

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

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind:
Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Gutachterliches Fazit:
Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt.
Vorkommen prüfungsrelevanter Arten der meisten Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Im Gelände wurde eine Bestandsaufnahme der Vögel durchgeführt. Es wurden keine seltenen oder gefährdeten Vogelarten festgestellt.
Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

13.6 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung entwickeln zu lassen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken festgesetzt. Bei Erhaltung der vorhandenen Bäume ist ein zusätzlicher heimischer Baum je Grundstück zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben. Die vorhandenen randlichen Hecken bleiben erhalten.

13.7 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt
Verlust einer Wiesenfläche und einzelnen Bäumen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:

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 Gehölzbestände und den angenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte

Auswirkungen auf Boden und Wasser
Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:
Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen
Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.
Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen z.B. Rückhaltung entgegengewirkt werden.

Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die nördlich und östlich angrenzende freie Landschaft.
Die Bebauung am Ortsrand von Aiglsdorf wird nur minimal eine negative Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen da die bestehende Hecke die Bebauung abschirmt.

13.8 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Der Verlust von offenem Boden durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden.

Schutzgut Boden:
Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:
Durch die Bebauung von zwei Gebäuden wird keine Frischluftschneise beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die randliche Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild.

13.9 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Marktgemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an. Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Bayerische Kompensationsverordnung.

Flächenbewertung

Der Eingriffsbereich hat insgesamt eine Fläche von 1 712 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet und der hierfür festgesetzten Grundfläche der Baugrundstücke sind Versiegelungsgrade mit einer GRZ 0,5 oder 1 (Vollversiegelung Straße) zu erwarten.

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
- Grünordnerische Festsetzungen zur Wohnumfeldgestaltung
  Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Privatgärten: Pflanzung eines heimischen Laubbaumes und randlichen Hecken mit heimischen Sträuchern

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 Landschaftsbild
- Durchgrünung des Wohngebietes und Pflanzung und Erhaltung der vorhandenen Ortsrandeingrünung

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes
Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten nach derzeitig vorhandenem Bestand gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,5 (GRZ)	1177 qm x 3 x 0,5 = 1 766 Wertpunkte
Geplante Zufahrtsstraße: Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	1 (GRZ)	329 qm x 3 x 1 = 987 Wertpunkte
Teilbereich Strukturreicher Garten (P22) = mittlere Wertigkeit	GW 8	0,5 (GRZ)	206 qm x 8 x 0,5 = 824 Punkte

Summe Wertpunkte: 3 577 Punkte

Ermittlung des realen Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Flächengrößen nach durchgeführter Aufwertung gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

Eingriffsfläche In Wertpunkten	Aufwertung / Aufwertungsspanne in Wertpunkten	Kompensationsbedarf in qm
Eingriffsfläche Fl.Nr. 781/2, 781/2, 781/4 3 577 WP	Ausgleich auf Fl.Nr. 889 Aufwertung von Intensivgrünland (G11) in gewässerbegleitenden Gehölzsaum (B113) = Aufwertung von GW 3 in GW 11 = GW 8	3577 WP : 8 =447 qm

13.10 Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 447qm Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 889 Gemarkung Nandlstadt nachgewiesen. Es handelt sich um eine 5 m breite und ca. 90 m lange Fläche entlang des Mauerner Baches. Derzeitiger Bestand entlang des Baches ist Intensivgrünland.
Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Uferaufweitung des Baches geplant, sowie Anpflanzungen von Bäumen (Schwarz-Erle und Silber-Weide) und standortgerechten Sträuchern sowie Flächen zur Entwicklung von Hochstaudenfluren und Schilf. Diese Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Maßnahmen und Pflanzliste siehe Ausgleichsflächenplan.

Die Ausgleichsfläche ist bis Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Sie wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes über das Landratsamt Freising an das Ökokataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gemeldet.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Nandlstadt plant, in Aiglsdorf ein kleines Baugebiet mit 2 einzelnen Wohnhäusern auszuweisen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet dargestellt.
Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 18.
Die notwendigen Flächen für Straßen und Wege werden ebenfalls dargestellt.
Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das gesamte Planungsgebiet umfasst insgesamt 2 Parzellen.

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

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	0,25 ha
Verkehrsfläche	0,01 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,26 ha

14.1.2 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. 03.11.2017) i.V.m. §§ 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 19.11.2021 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 Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Gemäß Regionalplan liegt die Fläche randlich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Der Flächennutzungsplan beinhaltet in dem Bereich bereits eine Dorfgebietsfläche und eine vorgeschlagene Ortsrandeingrünung.

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

Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:
Für die in nahegelegenen Wohnbereichen lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauphase im neuen Wohngebiet ist jedoch mit erhöhtem Baulärm für einen Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes in dem Bereich sorgen.

Schallschutz:
Keine Bedeutung.

Erholungsfunktion:
Der Erholungswert für die Öffentlichkeit ist nicht beeinträchtigt, da es sich um ein abgeschirmtes Privatgrundstück handelt. Der Eingriff ist als gering zu werten.

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.

Durch den Wegfall von Lebensräumen für die Tierwelt (Wiesenfläche und einzelne Gehölze) und der Bebauung verschiebt sich die um die Siedlung vorhandene Störungszone weiter in die freie Landschaft. Dies führt zu einer geringfügigen Verschlechterung von Lebensräumen für die Tier-

welt. Der Eingriff ist somit nur als geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

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 vorherrschend.

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

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 mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:
Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Grundwasser:
Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.
Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.
Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kann von einer geringen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

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 nördlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Aufgrund der geringen Fläche und der nördlichen Lage von Aiglsdorf ist die Bedeutung als Kaltluftsammelgebiet sehr gering.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des geplanten Wohngebiets weist sehr reizvolle Strukturen wie Hecken, Obstbäume, Wiesen und Holzlagerflächen auf, die in typischer ländlicher Weise einen reizvollen Übergang vom Ortsausgang in die freie Landschaft darstellen. Eine Neubebauung mit 2 Häusern beeinflußt das Landschaftsbild hier geringfügig negativ.

Aufgrund der geringen Größe kann jedoch nur von einer geringen Beeinträchtigung gesprochen werden.

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

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als Garten bzw. Lagerfläche oder Wiese genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Die ökologisch wertvollen Strukturen und die Sichtbeziehung in Richtung freie Landschaft wären weiterhin vorhanden und vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

- durch bauliche Festsetzungen sind nur 2 Einzelhäuser E+D erlaubt, somit erfolgt hier eine ortstypische Bebauung

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 Entwicklung der Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff sind mindestens 447qm Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichfläche wird auf Flurnummer 889 Gemarkung Nandlstadt nachgewiesen. Es handelt sich um eine Fläche am Mauerner Bach. Derzeitiger Bestand entlang des Baches ist Intensivgrünland.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Uferaufweitung des Baches geplant, sowie Anpflanzungen von Bäumen (Schwarz-Erle und Silber-Weide) und standortgerechten Sträuchern, sowie Flächen zur Entwicklung von Hochstaudenfluren und Schilf.

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 randlichen Bepflanzung
- Festsetzungen für eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes

14.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in Aiglsdorf zur Verfügung. Da im Flächennutzungsplan bereits ein Dorfgebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung.

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 Baumpflanzungen gewährleistet.

14.6 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.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, die artenschutzrechtliche Prüfung und 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.

14.7 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

14.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch
Die Ansiedelung eines neuen Wohngebietes bringt eine minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens für die angrenzenden Bereiche mit sich. 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 überwiegend bestehenbleibenden Gehölzbestandes (Hecke und Einzelbäume), nur mit geringer 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 jedoch als gering einzustufen

Schutzgut Landschaftsbild
Der in diesem Bereich freie und bisher unbebaute Übergang in die freie Landschaft geht durch die Bebauung verloren.
Die Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Schutzgut Klima / Luft
Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.
Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.

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	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Boden	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine	keine	Keine Auswirkungen

Entwurf und Planfertigung:

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

Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den .....

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den

Anlagen:

- Lageplan 1:500
- Plan Bestand-Bewertung-Ausgleich
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 21.08.2023