

**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß, § 3 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB; im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB);**

- **Für den Entwurf über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kitzberger Feld II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**
- **Für den Entwurf zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht**

**1. Billigung:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Nandlstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.11.2024 den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kitzberger Feld II“ mit integriertem Grünordnungsplan und die Auslegung für den Entwurf zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht gebilligt und beschlossen.

**2. Verfahrensart:**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kitzberger Feld II“ grenzt an Außenbereichsflächen an. Zur Schaffung von Gewerbeflächen und für das Sondergebiet Einzelhandel mit Gastronomie soll dieser im Regelverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 2 BauGB sowie in 2 Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt auch im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Nandlstadt mit Umweltbericht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist erforderlich, ein Umweltbericht wurde dazu erstellt. Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes allgemeines Sondergebiet (SO) und als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Näheres entnehmen Sie bitte aus den Unterlagen der jeweiligen Begründung.

**3. Geltungsbereich:**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht Nr. 30 „Kitzberger Feld II“:**

*Die Planung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern die Flurnummern: 422/2, 422/3, 423, 422/4 und 422/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 422/5, 31/24 und 421, jeweils Gemarkung Nandlstadt,*

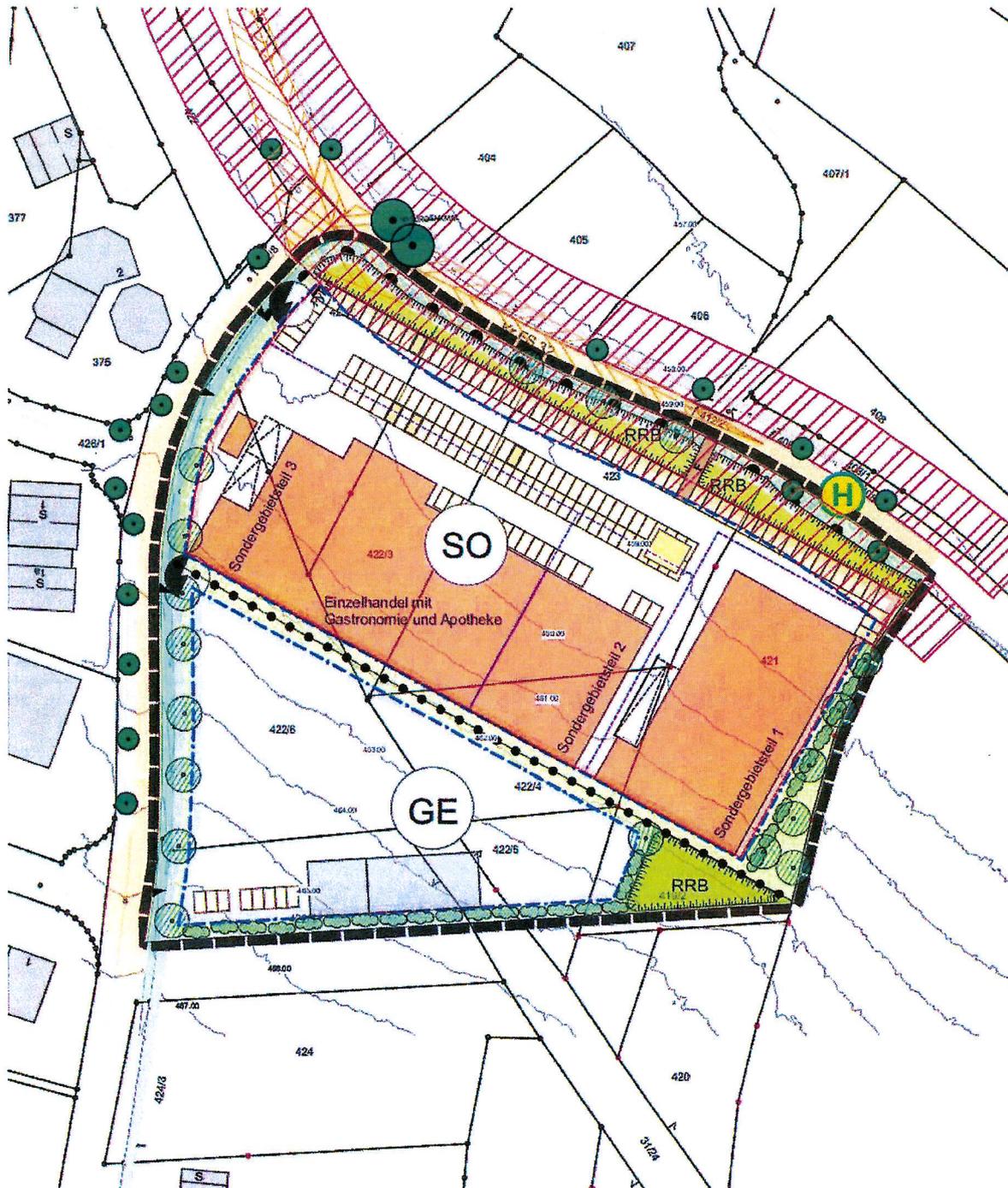
*Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt:*

- *Im Norden durch die Kreisstraße FS 32, Teilfläche aus Fl.-Nr. 412, Teilfläche der Gemeindeverbindungsstraße Nandlstadt nach Figlsdorf, Fl.-Nr. 426, jeweils Gemarkung Nandlstadt.*
- *Im Osten durch eine landwirtschaftliche, eine Fläche Fl.-Nr. 416, Gemarkung Nandlstadt*
- *Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den Fl.-Nr. 422/5 Tfl., mit der nördlichen Grundstückegrenze der landwirtschaftlichen Flächen mit der Fl.-Nr. 419, 420, und durch den ehemaligen Bahndamm Fl.-Nr. 31/24 Tfl., jeweils Gemarkung Nandlstadt*

- Im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße Nandlstadt nach Figlsdorf, Fl.-Nr. 426, jeweils Gemarkung Nandlstadt.

#### 4. Lageplan mit Geltungsbereich

#### Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht Nr. 30 „Kitzberger Feld II



#### Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht:

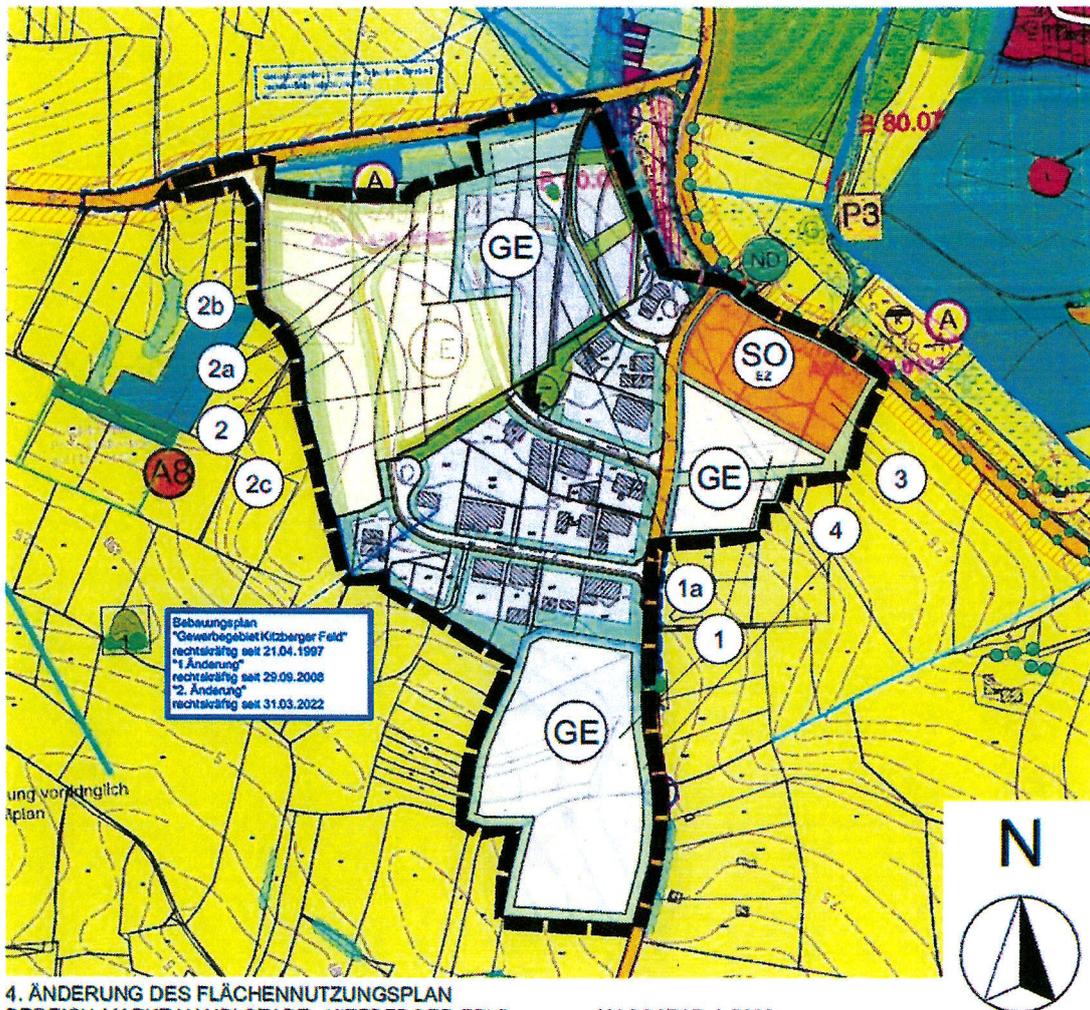
Der Geltungsbereich liegt im Süden vom Ortskern des Marktes Nandlstadt. Hier situiert es sich zwischen der „Freisinger Straße“ FS 32 und der Kreisstraße FS 18 im Norden des Geltungsbereiches. Im Osten des Geltungsbereiches liegt die Gemeindeverbindungsstraße von Nandlstadt nach Figlsdorf mit Angrenzung von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden und Westen grenzen Flächen der Landwirtschaft an.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 17,95 ha.

Die Größe der Flächen die umgewandelt werden, beträgt ca. 12,05 ha.

Weitere Informationen können Sie aus der Begründung entnehmen.

#### Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan:



Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes und die 4. Änderung des FLNP kann im Sitzungssaal des Marktes Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt, Zimmer DG, barrierefrei, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr), sowie auf der Internetseite des Marktes Nandlstadt unter [www.markt-nandlstadt.de](http://www.markt-nandlstadt.de) Rubrik „Bauen“ bzw. <https://www.markt-nandlstadt.de/bauen/laufende-bauleitverfahren> eingesehen werden.

## **5. Umweltbericht mit ökologischem Ausgleich**

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist erforderlich, dieser wird anhand der Kompensationsverordnung ermittelt und entsprechend der planerischen Darlegung wie beschrieben und umgesetzt.

Ausgleichsfläche 1 für das Sondergebiet:

Diese wird auf der Fl.-Nr. 340 Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing, Lkr. Regensburg erstellt. Näheres finden Sie in der Begründung.

Ausgleichsfläche 2 für das Gewerbegebiet:

Diese wird auf der Fl.-Nr. 364 Gemarkung Nandlstadt, Markt Nandlstadt, Lkr. Freising erstellt. Näheres finden Sie in der Begründung.

## **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Ziel dieser Bebauungsplanung und 4. Änderung des FLNP ist demnach die Schaffung von Baurecht in Form eines Gewerbegebiets und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“ (SO) gemäß §11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2. BauNVO. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Marktes Nandlstadt verbessert werden. Zu diesem Zweck sollen im geplanten Sondergebiet als zulässige Arten der Nutzung nur ein Lebensmittel-discounter, ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränke-markt, ein Drogeriemarkt und ein Imbiss zulässig sein. Durch die stetige Weiterentwicklung des Marktes Nandlstadt hat sich der Bedarf nach Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs weiter erhöht. Die Gewerbefläche wird zur Schaffung von Betriebsumsiedlungen,- Erweiterungen, -Neugründungen und zur Schaffung von Arbeitsplätzen ausgewiesen.

## **7. Auslegung:**

Die 4. Änderung des FLNP und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.30 für das Gebiet „Kitzberger Feld“ mit integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht und die Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.11.2023, liegen im Rathaus des Marktes Nandlstadt, Zimmer: EG 02 (Bauamt im Erdgeschoss), Anschrift: Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt. Die Öffentlichkeit kann sich in der Zeit von

**vom 17.12.2024 bis einschließlich 14.02.2025**

zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) im Bauamt des Marktes Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt, Zimmer EG 02, sowie auf der Internetseite des Marktes Nandlstadt unter [www.markt-nandlstadt.de](http://www.markt-nandlstadt.de) Rubrik „Bauen“ bzw. <https://www.markt-nandlstadt.de/bauen/laufende-bauleitverfahren> über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Während dieser Frist kann sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern.

## **8. Stellungnahmen:**

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden auch zur Niederschrift abgegeben werden. Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamtes gerne die Planung. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Nandlstadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **9. Internetbekanntmachung:**

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter [www.markt-nandlstadt.de](http://www.markt-nandlstadt.de) Rubrik „Bauen“ bzw.

<https://www.markt-nandlstadt.de/bauen/laufende-bauleitverfahren> veröffentlicht

### **10. Datenschutz:**

Im Rahmen der datenschutzrechtlichen Informationspflichten im Bauleitverfahren nach Art. 13 und Art. 14 DSGVO wird im Allgemeinen auf das beistehende Formblatt verwiesen. Dieses Formblatt kann fallspezifisch im Internet unter [www.markt-nandlstadt.de](http://www.markt-nandlstadt.de) Rubrik „Bauen“ bzw. <https://www.markt-nandlstadt.de/bauen/laufende-bauleitverfahren> eingesehen werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

### **11. Unterschrift/Bekanntmachungsvermerke**

**Markt Nandlstadt**



Nandlstadt, den 02.12.2024

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an die Amtstafel und Einstellung auf der Homepage.

Angeheftet am

Abgenommen am