

---

# Markt Nandlstadt

---



---

## Einbeziehungssatzung "Bauernrieder Straße"

im Bereich des Ortsteiles Nandlstadt,  
Teilfläche der Fl.Nr. 769 und 769/1,  
Gemarkung Nandlstadt

Entwurf in der Fassung vom 28.07.2022

---



Markt Nandlstadt  
Landkreis Freising  
Einbeziehungssatzung „Bauernrieder Straße“  
im Bereich des Ortsteiles Nandlstadt,  
Teilfläche der Flurnummer 769 und 769/1,  
Gemarkung Nandlstadt



Fassung vom 28.07.2022,  
gesetzt am 23.02.2023

Planer:

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

## **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- 1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) i.V.m. mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723);
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 d.G. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704);
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

## **B. SATZUNG**

Der Markt Nandlstadt erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- 1.1 Das Grundstück der Teilfläche der Flurnummer 769 und 769/1, Gemarkung Nandlstadt, wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen.
- 1.2 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan M 1:500 in der Fassung vom 28.07.2022, gesetzt am 23.02.2023. ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

- 2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.
- 2.2 Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Planzeichnerische Festsetzungen und Hinweise**

- 3.1 Siehe Lageplan M 1:500

### **§ 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptanlage wird mit 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- (2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- (3) Die traufseitige Wandhöhe für Flachdächer darf maximal 6,80 m und die traufseitige Wandhöhe für Satteldächer maximal 6,50 m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Fertigfußbodens bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Als Höhenfestpunkt für die Oberkante des erdgeschossigen Fertigfußbodens wird maximal 485,00 m ü. NN festgesetzt. Aufschüttungen sind bis zu dieser Höhe zulässig.
- (4) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- (5) Außerhalb der für das Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen, sind bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze können auch an anderer Stelle als auf den vorgeschlagenen Flächen innerhalb des Grundstückes errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 abs. 7 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen der Satzung angepasst sind.

#### 4.3 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### 4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 4.5 Äußere Gestaltung

- (1) Wohngebäude:  
Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig, sowie extensiv begrüntes Flachdach
- (2) Garagen/Carports:  
Zulässig sind für Garagen und Carports, Flachdächer (optional begrünt), Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°, sowie symmetrische Satteldächer, mit einer maximalen Dachneigung von 25°.

#### 4.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen.

#### 4.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

##### (1) Grünordnerische Festsetzungen:

Die Neubebauung erfordert zur besseren Einbindung des Baugrundstückes in die freie Landschaft eine wirkungsvolle Eingrünung. Es sind mindestens 3 heimische

Laubbäume aus der vorgegebenen Pflanzliste sowie Strauchhecken mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Die Zäune sind sockellos zu gestalten.

(2) Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung des Grundstückes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB auszugleichen.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wurde als Grundlage die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 366 qm wird auf Fl.Nr. 769 Gemarkung Nandlstadt, Markt Nandlstadt ausgewiesen. Hierzu wird auf den Ausgleichsflächenplan Blatt 2 verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und nach Inkrafttreten der Satzung der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

4.8 Hinweise für die Bebauung und Grünordnung durch Text

- (1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- (2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- (3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- (4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.). Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sowie Geländeänderungen ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Wirkungen des Niederschlagswasserabflusses auf Nachbargrundstücke entstehen.  
Bei Einhaltung der Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.  
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern.
- (5) Allgemeiner und besonderer Artenschutz:  
Die Vorschriften des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz sowie des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sowie Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind zu beachten.  
Baufeldräumungen sind in der Zeit von Ende September bis Ende Februar durchzuführen. Andernfalls sind die Flächen vor Räumung auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren zu prüfen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen erforderlich

und eine artenschutz- oder naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- (6) Bei baulichen Maßnahmen jeglicher Art sind zum Schutz vorhandener Gehölzbestände die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.
- (7) Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.
- (8) Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

#### Löschwasserversorgung:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

#### Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

- (9) Art. 8 Abs. 1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

(BLfdD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

- (10) Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage, sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch die geplante Außenbereichssatzung keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Um den Nachteil einer Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Pflanzung einzuhalten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht darf es auch zu keinen Nachteilen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nähe von Ausgleichsflächen kommen.

- (11) Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten allerdings wider Erwarten, im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu informieren.

Die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete sind einzuhalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushube sind möglichst im Plangebiet zu verwerten und anfallender Aushub, der nicht im Plangebiet verwendet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten, gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, analog §1 BauGB.

Für Zufahrten und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Befestigung erlaubt. Zäune sind ohne massiven Sockel auszubilden.

- (12) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Nandlstadt, den 10. MRZ. 2023



Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister



### C. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Nandlstadt, Markt Nandlstadt, Teilfläche der Flurnummer 769 und 769/1, Gemarkung Nandlstadt, in der Fassung vom 28.07.2022, gesetzt am 23.02.2023.

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Nandlstadt, hat in der Sitzung vom 27.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 30.09.2022 bis 09.11.2022 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 30.09.2022 bis 09.11.2022 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat Nandlstadt hat mit Beschluss vom 23.02.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 beschlossen.

Markt Nandlstadt, den 09. MRZ. 2023

.....  
Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Markt Nandlstadt, den 10. MRZ. 2023

.....  
Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung Nandlstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

13. MRZ. 2023

Markt Nandlstadt, den 14. MRZ. 2023

.....  
Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister



**D. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Bauernrieder Straße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Nandlstadt, Markt Nandlstadt, Teilfläche der Flurnummer 769 und 769/1, Gemarkung Nandlstadt, in der Fassung vom 28.07.2022, gesetzt am 23.02.2023.**

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffene Fläche mit Teilfläche der Flurnummer 769 und 769/1 befinden sich am Rand des Ortsteiles Nandlstadt in der Marktgemeinde Nandlstadt. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Entsprechend ist östlich und südlich des Geltungsbereichs bereits eine bestehende Bebauung vorhanden.

Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans kann in Zusammenhang mit der baulichen Situation der bestehenden Ortsränder abgeleitet werden, dass für das, in den Ortsbereich einzubeziehende Flurstück, eine der umliegenden Bebauung entsprechende Bebauung möglich ist, die die Ortslage Nandlstadt abrundet und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Satzungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Dies entspricht den aktuellen Einbeziehungsabsichten und der damit beabsichtigten Baumaßnahme. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann bei Einbeziehungssatzungen verzichtet werden. Für die durch eine Überbauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung eine Teilfläche des Flurstückes 769, Gemarkung Nandlstadt, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 769/1, Gemarkung Nandlstadt, für die Darstellung der Grundstückszufahrt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

4. Ziel und Zweck der Planung:

Die Marktgemeinde Nandlstadt beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Nandlstadt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 769, Gemarkung

Nandlstadt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Eine Wohnbebauung wäre daher unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Nandlstadt liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Einfamilienhauses zu schaffen, beabsichtigt die Marktgemeinde Nandlstadt, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die oben genannten Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nandlstadt zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie einer Abrundung des Ortsrandes.

Das geplante Wohngebäude stellt somit keine unverhältnismäßige Ausdehnung des Baubereiches dar, es entspricht vielmehr einer zulässigen Erweiterung. Die geplante Baugestalt entspricht der umliegenden Bebauung im Bereich des Ortsrandes und fügt sich somit in die vorhandenen Baustrukturen ein. Die Erschließung ist über eine bereits bestehende Anbindung an die Ortsstraße „Bauernrieder Straße“ gesichert. Sein Erscheinungsbild am Ortsrand entwickelt keine prägende Wirkung, so dass die Bebauung als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann.

Die geplante bauliche Nutzung des einzubeziehenden Bereiches als Wohngebäude entspricht ebenfalls der näheren Umgebung.

Die vorliegende Satzung soll nun die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück der Flurnummer 769 (Teilfläche), Gemarkung Nandlstadt, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für das geplante Vorhaben, das für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung bestimmt ist, soll die vorliegende Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Mit dieser Satzung werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen, die durch bebaute Flächen in der Nachbarschaft bereits vorgeprägt sind, in den Innenbereich einbezogen werden. Die dadurch ermöglichte Bebauung lässt sich über einzelne Festsetzungen steuern.

Im Ort Nandlstadt sind derzeit keine weiteren freien Grundstücke zur Bebauung verfügbar.

#### 5. Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 769 (TF), Gemarkung Nandlstadt, stellte bislang überwiegend eine Gartenfläche dar. Es wird von Osten über die Ortsstraße „Bauernrieder Straße“ erschlossen. Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert.

#### 6. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung beschränken sich auf das Grundlegende. Alles Übrige ist entsprechend des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> durch die Angabe einer Wandhöhe bei einem Flachdach von maximal 6,80 m und die Angabe einer Wandhöhe bei einem Satteldach von maximal 6,50 m reguliert. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden. Die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes liegt bei maximal 25°. Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach oder ein begrüntes Flachdach zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,80 m bei einem Flachdach und 6,50 m bei einem Satteldach betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Fertigfußbodens bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante des erdgeschossigen Fertigfußbodens darf bei maximal 485,00m ü NN liegen. Aufschüttungen sind bis zu dieser Höhe zulässig. Die angegebene Stelle östlich der Baugrenze fixiert die Lage des Höhenfestpunktes. In diesem Zusammenhang wird auch die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs. Dazu zählen die Pflanzgebote, die beispielhaft im Plan dargestellt sind.

## 7. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt von Osten über die Ortsstraße „Bauernrieder Straße“.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe sichergestellt. Auch ein Anschluss an das Stromnetz besteht.

Ein Gasanschluss steht dagegen nicht zur Verfügung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch 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. Grünordnung

### 8.1 Natürliche Grundlagen

Das geplante Wohngebäude entsteht am Ortsrand in einer bisher als Wiese und Weide (Schafe) genutzten Fläche. Es befinden sich keine Gehölze darauf. Im Norden und Süden grenzen weitere Wiesen an. Für die Zufahrt wird eine Garagenzufahrt für das östlich angrenzende Grundstück weitergeführt zur Planungsfläche. Hier ist ein Gemüsegarten betroffen.

### 8.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung geht eine Wiesenfläche und durch die Zufahrt ein Gemüsegarten verloren. Es werden neue Flächen im Aussenbereich versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den vorhandenen Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier teilweise unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Landschaftsbild verändert sich hier auch geringfügig.

### 8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Das zu bebauende Grundstück stellt reine Wiesen- und Weidefläche dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung kaum Lebensräume gegeben.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Die Prognosen der Schädigungsverbotes, des Störungsverbotes und des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind damit nicht erfüllt.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme soll der Garten so gestaltet werden, dass er einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellt. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

#### 8.4 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen

Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungssatzung 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 entstehen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Zaun sockellos zu gestalten.

##### Schutzgut Boden

Die Zufahrt ist 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. Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine Versickerung ist gewährleistet durch unversiegelte Gartenflächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

##### Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

##### Schutzgut Landschaftsbild

Die Bepflanzung bindet die Bebauung besser in die Landschaft ein und vermindert die negativen Auswirkungen.

#### 8.5 Grünordnerische Planung

Auf dem Baugrundstück sind mindestens drei heimische Laubbäume aus der Pflanzliste sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

#### 9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

### 9.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um eine als Viehweide genutzte Wiese und einen Gemüsegarten handelt.

### 9.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer GRZ von kleiner als 0,35 geht die Ausweisung mit einer geringen bis mittleren Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ B zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 1 220 qm.

### 9.3 Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

- Grünordnerische Maßnahmen: Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung des Baugrundstücks, dadurch Schaffung von Kleinlebensräumen für Tiere und Pflanzen und somit auch Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Wasserdurchlässige Befestigung bei Zufahrt und Stellplätzen
- Sockellose Gestaltung des Zaunes

### 9.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 1 220 qm. Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad aufgrund GRZ kleiner 0,35) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche B I (niedriger Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung)

#### Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp B I der Kompensationsfaktor 0,3 zugrunde gelegt.

Flächentyp B I: Faktor 0,3 x 1 220 qm = mind. 366 qm erforderliche Ausgleichsfläche

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flurnummer 769, Gemarkung Nandlstadt, Marktgemeinde Nandlstadt durchgeführt und hier als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese ist dinglich zu sichern. Der Bestand auf der künftigen Ausgleichsfläche ist derzeit eine Wiese.

Als Maßnahme ist eine Obstbaumpflanzung und eine Heckenpflanzung am Rand vorgesehen, sowie die Ansaat einer Blumen-Kräuter-Wiese mit autochthonem Saatgut, welche zweimal jährlich zu mähen ist, einmal ab 1. Juli, zweite Mahd im Herbst. Das Mähgut ist zu beseitigen, eine Düngung ist nicht erlaubt. Damit werden neue Lebensräume geschaffen und die Fläche aufgewertet. Siehe Ausgleichsflächenplan, Blatt 2.

Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

### Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Nandlstadt, den 03.02.2023,  
gesetzt am 23.02.2023

Markt Nandlstadt



Gerhard Betz  
Erster Bürgermeister

Nandlstadt, den 09. MRZ. 2023

### Anlagen:

- Lageplan M 1:500
- Planung Bewertung und Ausgleich M 1:1000



1112