

MARKT NANDLSTADT

RATHAUSPLATZ 1

85405 NANDLSTADT

TELEFON: 08756 / 9610-0

WWW.MARKT-NANDLSTADT.DE

Landkreis: Freising



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“



LUFTBILD

M 1:25.000

Fassung Vorentwurf vom 28.04.2022

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG  
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34  
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE  
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

# Inhaltsverzeichnis

| <b>Bezeichnung</b>                                    | <b>Seiten</b> |
|---|---------------|
| Deckblatt   | 1             |
| Inhaltsverzeichnis                                    | 2             |
| Präambel  | 3             |
| Unterschriften  | 4             |
| Plan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise | 5             |
| Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise        | 6 bis 14      |
| Begründung  | 15 bis 23     |
| Umweltbericht   | 24 bis 39     |
|   |               |
| Anlage 1: Geotechnischer Bericht                      | 27 Seiten     |

## **Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 erlässt der Markt Nandlstadt folgende

## **Satzung:**

### **§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“

in Nandlstadt in der Fassung vom xx.xx.2022 ist beschlossen.

### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Kronwinkl“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2022 festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Baumgarten: 972/2, 972/3, 972/6 und 973/5 (Teilfläche).

### **§ 3**

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### **§ 4**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Nandlstadt, den.....

.....

Gerhard Betz, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:  
Regensburg, den

Marktgemeinde Nandlstadt, den

KEHRER TECHNIK GMBH  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Gerhard Betz, 1. Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
85405 Nandlstadt

## Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung**

**MI:** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude sowie Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke der Kinder- und Jugendbetreuung.

Nicht zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig.

### **3. Dächer und Gauben**

Es ist nur folgende Dachform für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrisches Satteldach
- Pultdach mit Südausrichtung

Für Nebengebäude sind zusätzlich zulässig:

- Flachdach
- innenliegendes Pultdach

Gauben sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches ab 30° zulässig und nur als stehende Gauben oder Schleppgauben. Die Gauben müssen, in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen, mindestens 1 m Abstand zur Firstlinie des Hauptdaches aufweisen.

Die Breite einer Gaube darf höchstens ein Drittel der Breite des Hauptdaches haben.

#### **4. Gebäudehöhen**

##### Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Es gelten die Festsetzungen entsprechend der Nutzungsschablone im Plan.

Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude (Gilt nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.)

Es ist als Bezugspunkt die jeweilige Grundstücksgrenze zur Straße oder öffentlichen Raum, in Verlängerung der höher gelegenen Außenwand, gemessen in Vorderkante (VK) festgesetzt. Die Oberkante (OK) des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf hierbei max. 15 cm über dem besagten Bezugspunkt liegen.

##### Zulässige Höhe der OK der Garagenböden

Die Oberkante der Garagenböden kann, gemessen in der Mittelachse der Garagenzufahrt, bis zu 30 cm über oder 30 cm unter der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.

#### **5. Äußere Gestaltung der Gebäude**

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis dunkelbraune, graue und anthrazitfarbene kleinformatige Dachplatten im Format bis 50/50 cm zulässig. Dächer bis max. 5° sind zu begrünen. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Indach-Solaranlagen werden zugelassen.

Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker, Kunststoff oder glänzendes Metall für Fassadenoberflächen sind unzulässig.

Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen mit oder ohne Holzverschalung) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen in Baumstammoptik sind unzulässig.

Bei Doppelhäusern muss sich der Nachbauende in Bezug auf die Gebäudeform nach dem zuerst genehmigten Haus richten. Dachneigung und Traufhöhen sowie Gebäudefluchten sind einheitlich zu gestalten.

## **6. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Versorgungsanlagen**

Die Stellplatzsatzung des Marktes Nandlstadt vom 29.09.1992 ist rechtsverbindlich. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Ergänzend ist festgesetzt:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Carports (überdachte Stellplätze) dürfen abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) mit einer Zu- und Abfahrt von mindestens 1 m Länge hergestellt werden, wenn sie auf mindestens 3 m Länge von der Grundstücksgrenze des Straßengrundstücks aus mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Stützen zwischen der Oberfläche der Zufahrt und der Dachkonstruktion keine Seitenwände oder sonstige sichtbehindernden Raumabschlüsse haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abweichung von § 2 Abs. 1 GaStellV beim LRA Freising zu beantragen ist.

Der Stauraum vor allseitig geschlossenen Garagen (nach GaStellV) muss mind. 5 m betragen.

## **7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen dürfen mit Wintergärten (Vorbauten oder Anbauten aus Glas mit in sich geschlossenen Nutzungen und Abtrennungen aus Glas oder massiv, Aufenthaltsräumen im Haupthaus zugeordnet und untergeordnet) um max. 15 m<sup>2</sup>, um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup> dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO.

## **8. Nutzung von erneuerbaren Energien**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass für die Wärmeversorgung erneuerbare Energien genutzt werden müssen. Auf fossile Brennstoffe darf nicht zurückgegriffen werden. Werden Luftwärmepumpen verwendet, so ist festgesetzt, dass

der Mindestabstand zwischen Luftwärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung 4,00 m beträgt.

### **9. Grundstücksentwässerung**

Dem Bebauungsplan ist ein Geotechnischer Untersuchungsbericht als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich diese Folgerungen für die Baumaßnahmen in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser, die zu beachten sind:

Für die Parzellen 1-4: Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern, gegebenenfalls nach Rückhaltung in einer Zisterne.

Für Parzelle 5: Es ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 8 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderlich. Für eine Sickermulde zur Reinigung des Niederschlagswassers ist ausreichend Fläche bereitzustellen.

Zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls ein Wasserrechtsantrag erforderlich, wenn die Flächengröße die Anwendbarkeit der NW FreiV überschreitet.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist schadlos zu puffern und abzuleiten, es darf nicht auf Grundstücke Dritter geleitet werden.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Markts Nandlstadt ist zu beachten.

### **10. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,60 m zulässig. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Die Zaununterkante muss dabei mind. 10 cm über der Bodenoberkante liegen. Ansonsten sind die Bestimmungen der Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO einzuhalten.



## **11. Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro WG (Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Pro Doppelhaushälfte (DHH) sind ebenfalls 2 WE zulässig, sofern es mit der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde vereinbar ist.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus ist mit 450 m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte ist mit 320 m<sup>2</sup> festgelegt.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **Öffentliche Grünflächen**

#### Eingrünung

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mind. vier Bäume der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Es wird festgesetzt, dass zusätzlich mind. ein Baum der Artenliste für je fünf Stellplätze zu pflanzen ist. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind als Standortvorschlag zu verstehen.

#### Ausgleichsfläche

Auf Parzelle 5 muss die Eingrünung entsprechend der Plandarstellung erfolgen. Eine geschnittene Hecke ist nicht zulässig.

#### Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### **Private Grünflächen**

#### Einzelbaumfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

#### Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen (Zufahrten, Terrassen) außerhalb der Gebäude dürfen 15 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

#### Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Privatbereich

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung in den dargestellten Bereichen durch Pflanzung von frei wachsenden Strauchgruppen auf der Gesamtlänge. Dabei ist für die Eingrünung auf Parzelle 2 eine Mindestbreite von 3 m

festgelegt. Einzäunung der Eingrünung ist zulässig.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Baugebiet wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Für die Gemeinbedarfsfläche hat die Gemeinde (Ökokonto-) Flächen bereitzustellen. Die Eingrünung an der Ostseite der Parzelle wird anteilig angerechnet. Die Eigentümer von Parzelle 1-4 haben ihren Ausgleichsflächenbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend der Eingriffsbilanzierung auf Privatflächen zu erbringen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen dienen auf Dauer nur Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

### **Durchführung**

#### **Pflanzqualität:**

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Sträucher, verpfl., mind. 3 Triebe, Höhe 60 - 80 cm

#### **Artenliste:**

##### **Bäume:**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre     | Feldahorn     |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne   |
| Malus floribunda   | Zierapfel     |
| Malus sylvestris   | Holzapfel     |
| Prunus cerasifera  | Kirschpflaume |

Ortstypische Obstbaumhochstämme auch in Wildformen und in Sorten.

##### **Sträucher:**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Corylus avellana     | Haselnuß |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Prunus spinosa       | Schlehe  |

Ribes nigrum

Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum

Rote Johannisbeere

Rosa arvensis

Kriechende Rose

Rosa canina

Hundsrose

Salix purpurea

Purpurweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

## Textliche Hinweise

1. Archäologische Funde sind meldepflichtig.

### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 genehmigt.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Christian Later, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Hofgraben 4, 80539 München; Tel.: 089/2114-310; Christian.Later@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Während des Baus können durch Schichtenwässer Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.
3. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.
4. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
5. Für Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
6. Für den Brandschutz ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Stunden

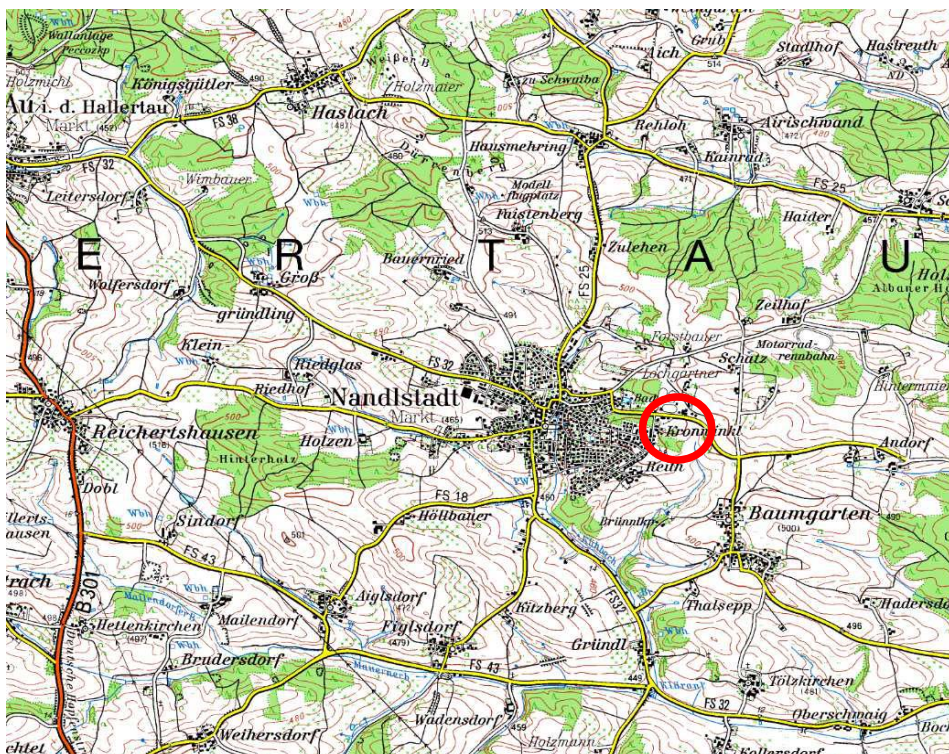
notwendig und einzurichten. Es gelten die technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten.

7. Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
8. Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.
9. Landwirtschaftsklausel  
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.
10. Bei Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen.
11. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz. Sie sind dem LRA Freising unverzüglich anzuzeigen.
12. Diverse Hinweise zur Planung und Bauausführung (Baugrubenböschung, Gründungen, Verfüllung, Abdichtung/Drainung für Bauwerke und Kanäle, Verkehrsflächen etc.) sind dem geotechnischen Bericht der IMH mbH im Anhang zu entnehmen und zu beachten.
13. Zur Bestätigung der Gründungsempfehlungen von Bauwerken/Gebäuden ist für jedes Grundstück eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 erforderlich.

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Beschreibung des Planbereiches

#### 1.1 Lage



Topographische Karte

ohne Maßstab

Am östlichen Ortsrand von Nandlstadt erstreckt sich das ca. 0,9 ha große Baugebiet. Es wird von Norden über die Baumgartener Straße und von Westen über die Moosburger Straße erschlossen. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

#### 1.2 Umgebung

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Siedlung mit Wohngebäuden an, im Norden wird es von der Baumgartener Straße begrenzt, an die sich die Sportflächen des TSV Nandlstadt anschließen.

Die östliche Grenze bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden schließen ein Waldstück und ein Feldstück an.

### **1.3 Topographie**

Mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m (502,50 m ü. NN bis 503,5 m ü. NN) kann man von einem flachen Gelände ausgehen. Es ist nach Südosten geneigt.

### **1.4 Geologie/Hydrologie**

Nandlstadt liegt im Naturraum 062 (Donau-Isar-Hügelland), das sich durch ein engmaschiges feinverzweigtes Talnetz mit sanft geschwungenen Hügelzügen und asymmetrischen Tälern mit flachen süd- und südostexponierten Hängen auszeichnet.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht der IMH GmbH (Projektnummer 21182044-2) vom 20.10.2021 ist im Geltungsbereich „überwiegend mit Sanden und unterlagernden Schottern der Hangendserie zu rechnen. Bereichsweise sind umlagerte Lehme bzw. eine bindige Deckschicht in Form von Tonen und Schluffen abzuschätzen. Aufgrund der Nähe des Baugebietes zum südöstlich gelegenen Bründlbach sind teils polygenetische Talfüllungen bzw. Bachablagerungen abzuleiten.“ Die Böden im Geltungsbereich können entsprechend der Bohrsondierungen in folgende Bodenschichten eingeteilt werden:

- ca. 30 cm Ackerboden (Oberboden)
- bis in ca. 1 m Tiefe: bindige Deckschicht in Form von schluffigen Tonen mit unterschiedlich hohen Anteilen an Sanden und teils Kiesen
- ab ca. 1 m Tiefe: schwach schluffige bis schluffige und kiesige bis stark kiesige Sande

## **2. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Planungsvorgaben**

### **2.1 Aufstellung**

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat am 22.07.2021 beschlossen, am östlichen Rand von Nandlstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen Bereich von ca. 0,9 ha im Sinne von § 30 BauGB den Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 972/2, 972/3, 972/6 und 973/5 (Teilfläche) der Gemarkung Baumgarten.

### **2.2 Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Anstelle des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich ab 30.06.2023 im Eigentum des Marktes Nandlstadt.

## **2.4 Immissionsschutz**

Bedingt durch die Einstufung als Mischgebiet wird davon ausgegangen, dass besondere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Emissionen nicht getroffen werden müssen.

## **2.5 Sonstige übergeordnete Planungen**

### Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region München (14)

Der Markt Nandlstadt liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP; 01.09.2013, geändert am 01.03.2020) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region München (14). Er ist als Grundzentrum einzustufen.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum weiterentwickelt werden.

Ausschlaggebend für die Bauleitplanung sind die in Kapitel 3 des LEP formulierten Ziel und Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Flächensparen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung von Zersiedelung – Anbindungsgebot

Das neue Baugebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Somit ist eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Zersiedelungsverbotes vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird den Grundsätzen der überregionalen Planungen entsprochen.

## **3. Anlass und Ziele der Planung**

### **3.1 Anlass der Planung**

Dem Markt Nandlstadt liegen diverse Nachfragen und Kaufabsichten Einheimischer für Wohnbauland vor. So hat man sich entschlossen, gemäß der FNP-Vorgabe und der



Möglichkeit, die Flächen im Eigentum zu realisieren, neues Wohnbauland auszuweisen, um dem Siedlungsdruck entgegen zu wirken. Außerdem braucht die Gemeinde dringend eine Fläche, auf der sie Einrichtungen für soziale Zwecke errichten kann. Das ist auf Grund des Bevölkerungswachstums und der Zuzüge aus Freising nötig.

### **3.2 Ziele der Planung**

- Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes ist der rechtswirksame FNP der Marktgemeinde, der für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Dieses wird in ein Mischgebiet übergeführt.
- Die entstehenden Bauflächen sollen in ihrer Größe dem regionalen Bedarf entsprechen und individuelle Lösungen der Bebauung ermöglichen (Einzel- oder Doppelhäuser sowie eine Einrichtung für soziale Zwecke)
- Durch das neue Baugebiet soll die vorhandene Infrastruktur gestärkt und verbessert werden.
- Das neue Baugebiet soll einen aktiven Beitrag leisten, die Energie- und Klimaziele der Marktgemeinde zu erreichen.
- Das Abwasser des Baugebietes wird in einem Mischsystem entsorgt, es gibt keinen Regenwasserkanal. Dementsprechend wird das Regenwasser auf den Grundstücken bzw. der Retentionsfläche versickert.
- Die Städtebauliche Integration dieses neuen Baugebietes in den Baubestand im Umgriff ist dem Markt Nandlstadt wichtig.

### **4. Planungskonzept**

Der Geltungsbereich umfasst ein relativ flaches Gelände. Die Erschließung erfolgt über die Baumgartener Straße im Norden des Plangebietes. Diese Straße wird durch einen Fußweg ergänzt. Eine geplante Verkehrsfläche soll Baumgartener Straße und Moosburger Straße verbinden. Sie wird z.T. als Fuß- und Radweg geführt und verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Davon zweigen eine Anliegerstraße sowie ein Feldweg ab, um die Zugänglichkeit der östlichen Parzelle bzw. der Feldstücke südlich des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

Im Osten erfolgt auf der gesamten Länge des Geltungsbereichs eine Ortsradeingrünung. Somit wird die Bebauung langläufig abgerundet und fügt sich ins Ort- bzw.

Landschaftsbild ein.

Da kein Regenwasserkanal vorhanden ist, wird das Niederschlagswasser der Fläche für Gemeinbedarf in einem Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereichs versickert. Details zur Entwässerung erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.

## **5. Technische Festlegungen**

### **5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung**

#### Wasserversorgung

Über das Wasserbestandsnetz des Marktes Nandlstadt ist die Wasserversorgung für das Baugebiet gewährleistet.

#### Wasserentsorgung

Das Niederschlagswasser und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in Versickerungsrigolen versickert. Für die Fläche für Gemeinbedarf in einer ausreichend dimensionierten Retentionsmulde geplant.

#### Abwasser

Das Abwasser wird über einen Revisionsschacht dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Überprüfung ausreichender Dimensionen und die Entwässerungskonzeption erfolgen über das Ing. Büro Kehrer Planung, Regensburg.

#### Niederschlagswasserversickerung, Oberflächenwasser und Grundwasser

Geohydrologisch ist die Versickerung auf den Privatgrundstücken durch die ausreichende Durchlässigkeit der Böden möglich. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann gegebenenfalls in einer Pufferzisterne gesammelt werden.

Außerdem können Maßnahmen, die die Verdunstung fördern, wie z.B. begrünte Garagendächer, Sickermulden und eine geringe Versiegelung der Flächen das anfallende Wasser puffern und sind zu präferieren.

### **5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die E.ON Bayern gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

### **5.3 Heizenergie/Nachhaltigkeit**

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen, die Fest-

stoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte deshalb vermieden werden.

#### **5.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

#### **5.5 Erschließung**

Die Verbindung des neuen Baugebietes mit den Bestandsstraßen ist im Norden über die Baumgartener Straße und von Westen über die Moosburger Straße gegeben. Ein 1,8 m breiter Gehweg führt von Norden straßenbegleitend in das neue Baugebiet. Von Westen kommend ist eine Verkehrsfläche geplante, die zuerst als Anliegerstraße, dann als Fuß- und Radweg und im weiteren Verlauf als Straße errichtet wird. Damit ist die Erreichbarkeit der Gemeinbedarfseinrichtung für die Bewohner südwestlich des neuen Baugebietes gesichert.

Die Grundstücke, die weiter im Osten liegen, werden durch eine zusätzliche Anliegerstraße erschlossen. Diese wird als öffentliche oder private Erschließungsstraße ausgeführt. Außerdem ist die Zufahrt der Feldstücke im Süden des Baugebiets durch einen Feldweg gesichert.

Ruhender Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken abgewickelt. Da entsprechend der Zweckbestimmung auf der Fläche für Gemeinbedarf vermehrt Besucherverkehr entstehen wird, kann dafür ein ausreichend dimensionierter Parkplatz geplant werden. Vorerst wird auf einem Teil der öffentlichen Fläche eine Wendemöglichkeit realisiert.

#### **5.6 Vermessung**

Die Flurvermessung und digitale Höhenvermessung wurden durch ein Fachbüro erbracht und in die Planung eingepflegt. Die Höhendifferenz beträgt max. 1 m.

### **6. Altlasten**

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **7.1 Rechtliche Grundlagen**

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan (Art. 4 Abs 2 BayNatSchG) integriert.

§ 18 Abs. 1 BNatschG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### **7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Auf der Planungsfläche sind keine Biotop gemäß der Bayerischen Biotopkartierung vorhanden. Die Fläche ist weder Bestandteil des Arten- und Biotopschutzprogramms noch liegt eine Artenschutzkartierung vor. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Äcker.

Die verbal-argumentative Bewertung aller Schutzgüter und die Darstellung der Vermeidungsmaßnahmen sind im Umweltbericht abgehandelt, der Bestandteil dieser Begründung ist.



Blick auf das Planungsgebiet, Blickrichtung von Südwest nach Nordost,  
Aufnahme vom 24. März 2022



Blick auf das Planungsgebiet, Blickrichtung von Südwest nach Süden,  
Aufnahme vom 24. März 2022

### **7.3 Eingriffsbilanzierung / Ausgleichsflächen**

Die Bilanzierung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) getrennt für die privaten und öffentlichen Flächen. Sie ist dem Umweltbericht zu entnehmen.



# UMWELTBERICHT

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Einleitung .....   | 25 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets .....   | 25 |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen .....  | 25 |
| 2   | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 26 |
| 2.1 | Schutzgut Boden.....   | 26 |
| 2.2 | Schutzgut Wasser .....   | 26 |
| 2.3 | Schutzgut Klima und Luft .....   | 27 |
| 2.4 | Schutzgut Landschaftsbild.....   | 27 |
| 2.5 | Schutzgut Mensch .....   | 28 |
| 2.6 | Schutzgut Tiere und Pflanzen.....  | 28 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 29 |
| 3   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....   | 30 |
| 4   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....  | 30 |
| 4.1 | Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....   | 30 |
| 4.2 | Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung .....   | 31 |
| 5   | Alternative Planungsmöglichkeiten.....   | 37 |
| 6   | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....  | 37 |
| 7   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....  | 37 |
| 8   | Zusammenfassung .....  | 37 |
| 9   | Literaturverzeichnis.....  | 39 |

## **1 Einleitung**

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

Als Grundlage wurde „Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ der Oberste Baubehörde im Bayer.

Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom Februar 2007 verwendet.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Nandlstadt und liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf etwa 0,9 ha Fläche unterhalb der Baumgartener Straße soll ein Mischgebiet mit offenen Einzel- und Doppelhausstrukturen sowie einer Einrichtung für soziale Zwecke ausgewiesen werden.

Weiterhin zum Planungsgebiet gehören die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Zum Teil ist das die Ortsrandeingrünung, die im Osten innerhalb des Planungsgebietes liegt und einen neuen Ortsrand bildet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen bzw. werden vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Wassergesetz.

#### Flächennutzungsplan:

Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Nutzungsart Mischgebiet gem. § 6 BauNVO erfolgt im Parallelverfahren.



## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist durchgehend von einer Mutterbodenauflage überzogen, die sich in Mächtigkeiten von bis zu 30 cm darstellt. Darunter schließen sich schluffiger Ton (Bodenschicht 1) und kiesige Sande (Bodenschicht 2) an.

Die Wasserdurchlässigkeit und Sickerfähigkeit der anstehenden Böden ist aufgrund des hohen Kiesanteils in der Bodenschicht 2 relativ hoch.

#### Auswirkungen:

Durch Überbauung und Versiegelung wird grundsätzlich das Bodengefüge zerstört, Bodenwasserhaushalt und Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Außerdem werden die Bodenhorizonte verlagert und umgeschichtet, die Lebensraum- und Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört. Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.

#### Ergebnis:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist hier mit **mittlerer** Erheblichkeit zu bewerten.

### **2.2 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Aufgrund der Höhenentfernung zu den nächsten Fließ- und Stillgewässern (Bründlbach, südöstlich) kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser für die Baumaßnahmen eine ausreichende Entfernung zur Oberfläche aufweist.

Schichtwasserzutritt ist nicht ausgeschlossen.

#### Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf dem bisherigen Acker geht durch die

Überplanung verloren.

Ergebnis:

Da das überplante Gebiet mit ca. 0,9 ha relativ klein ist, kann von einer **geringen** Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser gesprochen werden.

## **2.3 Schutzgut Klima und Luft**

Klimaschutzklausel

Der Markt Nandlstadt steht den Belangen Klimaschutzes offen gegenüber und sieht es als seine Aufgabe, die Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Beschreibung

Das Planungsgebiet weist mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 750-850 mm für Bayern mittlere Werte auf.

Im Bereich des Planungsgebietes herrschen die großklimatisch bedingten mitteleuropäischen Westwinde vor.

Die kleinklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am östlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

Auswirkungen:

Es sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Ergebnis

Es ist von **geringen** Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Nandlstadt und steht in direkter Verbindung zur freien Landschaft, reizvolle Elemente wie Hecken und Bäume fehlen. Es wird als Acker genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung erfolgt ein weiterer Verlust angrenzender Freiräume am Ortsrand von Nandlstadt und eine weitere Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft.

Ergebnis:

Es kann von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild gesprochen werden.

## **2.5 Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude.

Auswirkungen:

Für die in den angrenzenden Wohnbereichen lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung folgende Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten:

- Zunahme des Verkehrslärms, vor allem während der Bauphase
- Visuelle Beeinträchtigungen durch Verlust des freien Blicks
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, u.a. durch Inbetriebnahme der Einrichtung für soziale Zwecke
- Steigende Immissionswerte durch Abgase

Ergebnis:

Für die Menschen in den angrenzenden Wohngebieten werden die Auswirkungen durch die Bebauung und den zunehmenden Verkehr von **geringer** Erheblichkeit sein.

## **2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung auf der gesamten Fläche des Planungsgebietes ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die jahrelange intensive Bewirtschaftung zur Entwicklung eines nährstoffreichen, eher artenarmen Standortes mit geringer ökologischer Bedeutung führte. Diese Annahmen haben sich bei der Flächenbegehung im März 2022 bestätigt.

Auswirkungen:

Durch die Verkehrsflächen und die Gebäude werden Flächen dauerhaft versiegelt und Lebensräume zerstört.

Außerdem entstehen sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die Störungs- Barriere und Zerschneidungseffekte im Umfeld des

Geltungsbereichs bedeuten. Anlagebedingt kann davon ausgegangen werden, dass die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten durch die Privatgärten und die Ausgleichsfläche steigt.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im Bereich des Bebauungsplans vorhanden. Daher sind hier keine weiteren Aussagen zu treffen.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche mit guten Erzeugungsbedingungen genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Der optische Freiraum und die Sichtbeziehung in Richtung freie Landschaft wäre weiterhin vorhanden und vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

| <b>Schutzgüter</b> | <b>Vermeidungsmaßnahmen</b>  |
|--------------------|--|
| Boden              | Festsetzungen im Bebauungsplan, dass die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden soll; Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen   |
| Wasser             | Reduzierung der Oberflächenversiegelung so weit wie möglich, Verwendung von wasserdurchlässigem Belag bei den Stellplätzen, geringerer Abfluss durch Dachbegrünung der Garagen, Versickerung auf privaten Grundstücken, Regenrückhaltebecken für die Fläche für Gemeinbedarf |
| Klima              | Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung der Garagen, Ermöglichung des Luftaustausches durch offene Bauweise, Festsetzung von Gehölzpflanzungen (CO <sub>2</sub> -Bindung, Staubfilterung, Windabschwächung, Speicherung von Niederschlagswasser im Boden)           |
| Landschaftsbild    | Gestalterische Festsetzungen durch den Bebauungsplan, Ortsrandeingrünung   |
| Mensch             | Ermöglichen von Sichtbeziehungen durch offene Bauweise; ortstypische Bebauung durch bauliche Festsetzungen   |
| Tiere und Pflanzen | Begrünung des Baugebiets mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen, Festsetzungen bzügl. Grünordnungsplanung, Schaffung von Ausgleichsflächen  |

## 4.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des Regelverfahrens entsprechend dem aktuellen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).

Daher wird die naturschutzfachliche Bedeutung der einzelnen Schutzgüter gesondert bewertet, um den Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Außerdem erfolgt der Öko-Ausgleich anteilmäßig sowohl auf den Flächen des Marktes Nandlstadt als auch auf den Flächen der am Bauleitverfahren beteiligten Privatpersonen.

### Schutzgut Wasser:

- Grundwasser in ausreichender Entfernung zur Oberfläche
- **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Liste 1a)
- Vermeidung: Verringerung des Eingriffs durch Retentionsbecken
- Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (lt. Tabelle 2.1 des Leitfadens)

### Schutzgut Boden und Fläche:

- Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion
- **mittlere** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Liste 1b)
- Vermeidung: Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen, effiziente Nutzungsmischung (MI), geringe Versiegelung festgesetzt
- Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (lt. Tabelle 2.1 des Leitfadens)

### Schutzgut Klima und Luft:

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
- **mittlere** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Liste 1b)
- Vermeidung: Ermöglichung des Luftaustausches durch offene Bauweise
- Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (lt. Tabelle 2.1 des Leitfadens)

Es handelt sich hier um einen Regelfall, da davon abweichende Umstände nicht erkennbar sind. Dementsprechend werden über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf in nachfolgenden Bilanzen auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des

Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.

**Schutzgut Arten und Lebensräume**

**Zuordnung zu Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste**

- BNT: intensiv bewirtschaftete Äcker
  - **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Liste 1a)
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal gem. Leitfaden mit 3 WP bewertet.

Die Rechnungen sind den nachfolgenden Bilanzen (getrennt nach Eigentümern) zu entnehmen. Darin enthalten sich die Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor gem. Tabelle 2.2 des Leitfadens)

Laut Leitfaden ist auch im Regelfall die gesonderte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Landschaftsbild auf Grund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts nötig.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- heterogene Bauformen
- **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Liste 1a)
- Vermeidung: gestalterische Festsetzungen durch den Bebauungsplan, Ortsrandeingrünung
- Kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (lt. Tabelle 2.1 des Leitfadens)

Folgende Tabelle zeigt die Flächengrößen der verschiedenen Nutzungsarten. Daraus ergeben sich die Angaben in den Bilanzierungen.

| <b>Nutzungsart der Fläche</b> | <b>Größe der Fläche</b>    |
|-------------------------------|----------------------------|
| Wohnen                        | 2.990 m <sup>2</sup>       |
| Gemeinbedarf                  | 4.293 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche                | 1.247 m <sup>2</sup>       |
| Feldweg                       | 97 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsbegleitgrün           | 43 m <sup>2</sup>          |
| Ausgleichsfläche              | 377 m <sup>2</sup>         |
| <b>Geltungsbereich</b>        | <b>9.047 m<sup>2</sup></b> |

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung öffentliche Fläche (5.680 m<sup>2</sup>)

Für die Bilanzierung der öffentlichen Fläche wurden vom Geltungsbereich die Privatflächen und die Ausgleichsfläche abgezogen. Damit ergibt sich laut Formblatt des neuen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) folgende Berechnung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten:

**Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung"**

Bebauungsplanumgriff 0,9 ha, davon 5680 m<sup>2</sup> öffentl. Fläche (ohne Ausgleichsfläche), GRZ 0,5

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume |   |                |   |                       |
|---|---|----------------|---|-----------------------|
| Bezeichnung                                       | Fläche [m <sup>2</sup> ]  | Bewertung (WP) | GRZ/Eingriffsfaktor                                   | Ausgleichsbedarf (WP) |
| intensiv bewirtschaftete Äcker                    | 5680  | 3              | 0,5   | 8520                  |
|   |   |                |   |                       |
| <b>Summe</b>                                      | <b>5680</b>   |                |   | <b>8520</b>           |
|   |   |                |   |                       |
| Planungsfaktor                                    | Begründung  |                | Sicherung   |                       |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge            | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens                       |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |                       |
| Eingrünung von offenen Stellplätzen               | Lebensraum für Tiere durch Bäume                                    |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |                       |
| naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen | Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Wiesen, Sträucher und Bäume |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |                       |
| <b>Summe (max 20%)</b>                            |   |                | <b>15%</b>  |                       |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>                |   |                | <b>7242</b>   |                       |

Festsetzung der Ausgleichsflächen „öffentliche Fläche“

Demzufolge müssen von der Gemeinde 7.242 Wertpunkte ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird auf einer gemeindeeigenen Fläche durchgeführt. Art und Umfang wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans festgelegt. Daher gelten alle hier dargestellten



Tabellen vorläufig.

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume |                                    |             |                |                                    |             |                 |                          |            |                      |                        |
|---|------------------------------------|-------------|----------------|------------------------------------|-------------|-----------------|--------------------------|------------|----------------------|------------------------|
| Maßnahme Nr.  | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |             |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |             |                 | Ausgleichsmaßnahme       |            |                      |                        |
|   | Code                               | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung | Bewertung (WP)* | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Aufwertung | Entsiegelungs-faktor | Ausgleichs-umfang (WP) |
| 1   |                                    |             | 3              |                                    |             | 8               | 1500                     | 5          |                      | 7500                   |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten                             |                                    |             |                |                                    |             |                 |                          |            |                      | 7500                   |
| <b>Bilanzierung</b>   |                                    |             |                |                                    |             |                 |                          |            |                      |                        |
| Summe Ausgleichsumfang  |                                    |             |                |                                    | 7500        |                 |                          |            |                      |                        |
| Summe Ausgleichsbedarf  |                                    |             |                |                                    | 7242        |                 |                          |            |                      |                        |
| Differenz   |                                    |             |                |                                    | 258         |                 |                          |            |                      |                        |

Alternativ wird die Maßnahme aus dem vorhandenen Ökokonto abgebucht, indem sie diesem konkreten Eingriff zugeordnet wird. Das setzt voraus, dass das Ökokonto in Wertpunkten vorliegt.

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung private Flächen

Von den Eigentümern der Parzellen 1 und 2 muss demnach ein Ausgleich von 1.609 Wertpunkten erbracht werden.

**Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung"**

Bebauungsplanumgriff 0,9 ha, davon 1490 m<sup>2</sup> von Eigentümer der Parzellen 1 und 2, GRZ 0,4

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume   |   |                |   |                        |
|---|---|----------------|---|------------------------|
| Bezeichnung   | Fläche [m <sup>2</sup> ]  | Bewertung (WP) | GRZ/Ein-griffsfaktor                                  | Ausgleichs-bedarf (WP) |
| intensiv bewirtschaftete Äcker  | 1490  | 3              | 0,4   | 1788                   |
|   |   |                |   |                        |
| <b>Summe</b>  | <b>1490</b>   |                |   | <b>1788</b>            |
|   |   |                |   |                        |
| Planungsfaktor  | Begründung  |                | Sicherung   |                        |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge  | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens                       |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |                        |
| naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der un bebauten Bereiche der privaten Grundstücke | Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Wiesen, Sträucher und Bäume |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |                        |
| <b>Summe (max 20%)</b>  |   |                | <b>10%</b>  |                        |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>  |   |                | <b>1609</b>   |                        |

Von den Eigentümern der Parzellen 3 und 4 muss entsprechend ein Ausgleich von 1.620 Wertpunkten erbracht werden.

**Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung"**

Bebauungsplanumgriff 0,9 ha, davon 1500 m<sup>2</sup> von Eigentümer der Parzellen 3 und 4, GRZ 0,4

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalieren Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume  |   |                |   |                       |
|--|---|----------------|---|-----------------------|
| Bezeichnung  | Fläche [m <sup>2</sup> ]  | Bewertung (WP) | GRZ/Ein-griffsfaktor                                  | Ausgleichsbedarf (WP) |
| intensiv bewirtschaftete Äcker   | 1500  | 3              | 0,4   | 1800                  |
|  |   |                |   |                       |
| <b>Summe</b>   | <b>1500</b>   |                |   | <b>1800</b>           |
|  |   |                |   |                       |
| Planungsfaktor   | Begründung  |                | Sicherung   |                       |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens                       |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |                       |
| naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke | Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Wiesen, Sträucher und Bäume |                | Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |                       |
| <b>Summe (max 20%)</b>   |   |                | <b>10%</b>  |                       |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>   |   |                | <b>1620</b>   |                       |

Welche Flächen und Maßnahmen dafür jeweils in Frage kommen, haben die am Bauleitverfahren beteiligten Privatpersonen mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Markt Nandlstadt stehen keine anderen Planungsstandorte zur Verfügung. Da im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits ein Wohngebiet an diesem Standort ausgewiesen ist (welches nun im Parallelverfahren zu einem Mischgebiet wird), handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung.

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde der o.g. „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ zur Erstellung dieses Umweltberichts verwendet.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde der neue Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen, der im Dezember 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben wurde.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertungen wurden die im Literaturverzeichnis angegebenen Quellen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs verwendet, ferner fand eine Ortseinsicht statt.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es verbleiben keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne des BauGB / UVPG zu bezeichnen wären. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Bzgl. der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird die Gemeinde folgende Kontrollen vor Ort durchführen:

- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung

## **8 Zusammenfassung**

Der Bau neuer Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einem dauerhaften Verlust der Funktion des Bodens, daher ist für das Schutzgut Boden eine mittlere Erheblichkeit zu verzeichnen.

Für alle weiteren Schutzgüter ist die Erheblichkeit als gering einzustufen.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen ergeben sich zwar baubedingt Auswirkungen, die mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten sind. Es werden aber differenzierte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die es erlauben davon auszugehen, dass anlagen- und betriebsbedingt jeweils mit einer geringen Erheblichkeit gerechnet werden kann.

Die zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind in nachstehender Tabelle schutzgutbezogen zusammengefasst:

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Baubedingte Auswirkungen</b> | <b>Anlagebedingte Auswirkungen</b> | <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <b>Erheblichkeit</b> |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Boden                 | mittel                          | mittel                             | mittel                               | mittel               |
| Wasser                | gering                          | gering                             | gering                               | gering               |
| Klima und Luft        | gering                          | gering                             | gering                               | gering               |
| Landschaftsbild       | mittel                          | gering                             | gering                               | gering               |
| Mensch                | mittel                          | gering                             | gering                               | gering               |
| Tiere und Pflanzen    | mittel                          | gering                             | gering                               | gering               |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen                 | nicht betroffen                    | nicht betroffen                      | nicht betroffen      |

## **9 Literaturverzeichnis**

BAYNATSCHG 2011: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION: Bayern Atlas digital, Internet:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122> (Stand: April 2022).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE 2020: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BayLfU) 2022: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Internet:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (Stand April 2022)

BNATSCHG 2009: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

EIGENE ERHEBUNGEN: März 2022

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR 2007: Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG (PV) 2019: Regionalplan Region München 14