

MARKT NANDLSTADT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Moosburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 30.01.2020, geändert am 25.03.2021, geändert am 25.11.2021,
geändert am 28.04.2022

umfassend die Flurnummer 940/2, Gemarkung Baumgarten sowie als
Teilfläche die Flurnummer 394, Gemarkung Nandlstadt

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Planverfahren	4
4.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	6
5.	Geplante Art der baulichen Nutzung.....	7
6.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung.....	7
7.	Topographische Verhältnisse	8
8.	Verkehrliche Erschließung.....	8
9.	Versorgung und Entsorgung.....	9
9.1	Wasseranschluss.....	9
9.2	Kanalanschluss.....	9
9.3	Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung	9
9.4	Kanalnetz.....	10
9.5	Elektroversorgung.....	10
9.6	Abfallbeseitigung	11
9.7	Altlasten	11
9.8	Erneuerbare Energien	12
10.	Immissionsschutz	12
11.	Bodenmanagement	13
12.	Flächenbilanz.....	13
13.	Grünordnung.....	13
13.1	Lage des Baugebietes	13
13.2	Vorhandene Nutzung und Vegetation.....	14
13.3	Planungskonzept	14
13.4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	15
13.4.1	Eingriffswirkungen	14
13.4.2	Verlust an landwirtschaftlicher Fläche	15
13.4.3	Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung	15
13.4.4	Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes	15
13.5	Artenschutzrechtliche Belange:	15
13.6	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:	20
13.7	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	<u>19</u>
14.	Umweltbericht	19

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Nandlstadt. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt von 2019 bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 940/2, Gemarkung Baumgarten sowie als Teilfläche die Flurnummer 394 (Moosburger Straße) Gemarkung Nandlstadt. Das Planungsgebiet wird im Osten und Süden von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen von einer angrenzenden Wiesenfläche. Im nördlichen Bereich des Baugebietes, begrenzt die Moosburger Straße als Erschließungsstraße der umliegenden Wohngebiete den Geltungsbereich der Planung. Im Westen, etwa 300 m entfernt, verläuft die Kreisstraße FS 32 als überörtliche Verbindungsstraße.

Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut und werden als Grünfläche bzw. Gartenfläche genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,46 ha brutto.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 12 aufgeführt.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 500 m.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 "Moosburger Straße" mit integrierter Grünordnung aufzustellen, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer Fläche zu begründen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Hauptort Nandlstadt anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 27.03.2020 BGBl. I S. 587.

Der Markt Nandlstadt besitzt einen mit Schreiben vom 16.10.2019 (Az. 43-610-100/8) genehmigten Flächennutzungsplan. Im Planbereich stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der geplanten Entwicklung bereits überein. Demzufolge ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist im östlichen und südlichen Teil bereits beplant. Die derzeitige baurechtliche Situation ist im Bebauungsplan „Am Kollerhölzl“ dargelegt, der am 22.05.1981 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Moosburger Straße“ mit integrierter Grünordnung ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Diese Umnutzung ist unter Beachtung der Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen zählen können, entsprechend zu begründen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2020) ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt. "Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Jedoch sind Ausnahmen, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen möglich.

Im Markt Nandlstadt sind zwar noch einzelne Baulücken vorhanden, jedoch sind diese nicht verfügbar. Sie befinden sich entweder im Privatbesitz und werden von den Eigentümern nicht veräußert oder die Grundstückseigentümer sind nicht investitionsfreudig. Die Potentiale zur Innenentwicklung sind somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben vorhanden. Im neuen Baugebiet „Nord West II“, das sich derzeit noch in der Bauphase befindet, stehen keine Parzellen mehr zur Verfügung. Um dem nach wie vor steigenden Wohnraumbedarf Rechnung tragen zu können, besteht auch künftig das Erfordernis zur Ausweisung von weiteren Baugebieten.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmalig Baurecht für Grundstücke, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren. Der Bebauungsplan wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt.

Das Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung und Infrastruktur aus. Der Standort gilt als städtebaulich integriert. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbaugebiete handelt, kann die bestehende Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Geplant ist die noch unbebaute Fläche im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes als Wohnbauflächen für 1 Mehrfamilienhaus, 2 Doppelhäuser und 1 Einfamilienhaus auszuweisen.

Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung nicht nur der Hauptort gestärkt werden, sondern auch bereits durch Bebauung geprägte Gebiete sowie verkehrlich und technisch erschlossene Bereiche planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Ohne den Erlass des Bebauungsplans ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3. Planverfahren

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial

an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Fläche schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (beplanter oder unbeplanter Innenbereich).
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt wesentlich weniger als 10.000 m².
- Befristung bis zum 31.12.2019 für den Aufstellungsbeschluss; der Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, wegfallen. Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: Kapitel III 3/2 Innenentwicklung) Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m².

Für den Bebauungsplan Nr. 24 "Moosburger Straße" sind die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13 b BauGB erfüllt. Dies wird wie folgt begründet:

- Der Bebauungsplan schließt nordwestlich an das vorhandene Wohnbaugebiet "Am Kollerhölzl" an. Im Norden des Plangebietes und nördlich der Moosburger Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeilerberg“, der seit dem 24.04.1969 rechtskräftig ist.
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Der Markt Nandlstadt stellt aufgrund der stetigen Nachfrage nach Bauplätzen den Bebauungsplan Nr. 24 „Moosburger Straße“ auf. Ziel des Bauleitplans ist die Erweiterung der Ortslage in westlicher Richtung und die Schaffung von Wohnbauplätzen. Um die Struktur des Marktes zu sichern und weitere Arbeitskräfte anzusiedeln sowie Abwanderungen von Bürgern und Gewerbetreibenden zu verhindern, benötigt der Markt Nandlstadt entsprechende Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Wohnbauten zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung von Wohnbauten in offener Bebauungsstruktur vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden, wohngestützten Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll eine städtebauliche Arrondierung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im städtebaulichen Gesamtkontext realisiert werden. Ziel der Planaufstellung ist es, für die kommunale Entwicklung vorhandenes Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung, vorliegend in Verbindung mit der zulässigen Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Die Planung erfolgt auf der Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Marktes Nandlstadt. An dem Standort ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, zweier Doppelhäuser und eines Einfamilienhauses geplant. Es stehen insgesamt 6 Bauparzellen zur Verfügung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Moosburger Straße“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat der Markt Nandlstadt in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Moosburger Straße“ beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 6 Bauparzellen, die die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den zugehörigen Stellplätzen, sowie vier Doppelhaushälften und eines Einfamilienhaus mit Garagen ermöglichen soll. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend. Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

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

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden aus dem o.a. Grund für unzulässig erklärt.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter A Ziffer 2.1 wird in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Grundfläche in m² ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter A Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maxima-

len Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.1 bis 3.3 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt. Bei den Parzellen 1,2 und 6 wird die Wandhöhe auf 6,50 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 25° - 42° begrenzt. Hier wird die Wandhöhe von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 15 cm über der Fahrhahnoberkante der fertigen Strasse an der gemäß A Ziffer 6.2. markierten Stelle liegen. Für die hangseitigen Parzellen 3, 4 und 5 gilt abweichend hiervon eine Wandhöhe von 4,50 m. In diesen Fällen wird die Wandhöhe ab dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt. Verdeutlicht wird dies durch Schemaschnitte im Zeichenteil.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Im Bereich der beiden Doppelhäuser auf den Parzellen 4 und 5 ist je Hälfte nur 1 Wohneinheit zulässig. Beim Einzelhaus auf der Parzellen 3 sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt. Die zulässige Anzahl an Wohneinheiten für das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 6 wird auf 6 Wohneinheiten begrenzt. Für das Doppelhaus auf den Parzellen 1 und 2 wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je zuvor benannter Parzelle begrenzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Bei den Parzellen 1, 2, 4 und 5 sind nur Doppelhäuser zulässig. Bei Parzelle 5 und Parzelle 6 ist ausschließlich eine Bebauung mit einem Einzelhaus erlaubt. Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen. Somit wird die geplante Bebauung, einheitlich durch Gebäude mit Erdgeschoss, erster Etage und Dach (E+1+D) charakterisiert.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist ebenfalls in der Nutzungsschablone festgesetzt und liegt bei den Hauptgebäuden der Parzellen 1,2 zwischen 25° und 42°. Für die Parzellen 3, 4 und 5 wird eine geringere Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt.

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

7. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von West nach Ost ansteigendes Hanggelände. Weiterhin befindet sich am südlichen Rand des Planungsgebiets ein nach Süden hin stark ansteigendes Hangstück. Der geplante Geltungsbereich steigt von der Nord-West-Ecke bei ca. 464,00 m ü. NN bis zum südöstlichen Ende des geplanten Gebiets auf etwa 472,50 m ü. NN an.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Moosburger Straße, die ca. 300 m westlich in die Kreisstraße FS 32 (Freisinger Straße) mündet. Innerhalb des geplanten Baugebiets erfolgt die Erschließung der Parzellen über eine untergeordnete und verkehrsberuhigte Stichstraße.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasseranschluss

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

9.2 Kanalanschluss

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen.

9.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

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

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser-entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem k_f -Wert im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s versickert werden. Sind die k_f -Werte kleiner als $1 \cdot 10^{-6}$ m/s, stauen die Versickerungsanlagen lange ein, wobei dann anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone auftreten können, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können. Die vorliegenden Böden der im Gutachten der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 05.02.2020 festgestellten Bodenschichten, insbesondere der Bodenschichten 1 und 2, weisen wesentlich geringere Durchlässigkeiten auf.

Eine differenzierte Betrachtung wurde im Erläuterungsbericht vom Januar 2021 zur Erschließung des Baugebietes im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zur Versickerung von Niederschlagswasser vom Ingenieurbüro Thomas Findl aus 94094 Rotthalmünster vorgenommen. Laut Entwässerungskonzept soll das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden. Die undurchlässig befestigte Fläche der einzelnen Sickeranlagen ist kleiner als 1000 m². Die Sohltiefe der Sickeranlagen ist kleiner 5 m unter Geländeoberkante. Lediglich die zur Versickerung geeignete Bodenschicht liegt teilweise in einer Tiefe größer 6 m. Somit ist eine Erlaubnisfreiheit nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und TRENGW nicht gegeben.

Es muss somit Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser gestellt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur in der Bodenschicht 3 möglich. Der Durchlässigkeitswert k_f dieser Schicht liegt zwischen $1,0 \times 10^{-6}$ und 1×10^{-5} . Für die hydraulische Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird $k_f = 1 \times 10^{-5}$ angesetzt.

Die Abwässer aus den Parzellen sowie Verkehrsflächen werden über Rinnen und Straßensinkkästen gefasst, in Absetzschächten sedimentiert und Sickerschächten zugeführt. Die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschicht 3 ist mit einem k_f -Wert von 1×10^{-5} begrenzt. Um die Folgen der Flächenversiegelung jedoch so gering wie möglich zu halten, wird das anfallende Niederschlagswasser versickert.

Sämtliche Niederschläge werden vor der Versickerung über Absetzschächten DN 1000 geführt. (Sedimentationsanlage mit Dauerstau und maximal 18 m/h Oberflächenbeschickung bei $r_{15,1}$). In den Absetzschächten befindet sich ein Tauchrohr vor dem Auslauf zu den Sickerschächten. Dieses Tauchrohr dient dem Schutz der Sickerschächte vor Schwimmstoffen und kann zur Reinigung der Rohrleitung demontiert werden. Die Absetzschächte sind regelmäßig zu entschlammen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Längs- bzw. Querneigung Straßensinkkästen zugeleitet und über einen Absetzschacht in den Sickerschacht geführt.

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

Aufgrund der zu erwartenden Tiefe der Sickerschächte ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen. Die tatsächlichen, geplanten Schachttiefen sind im Zuge der Entwässerungsplanung und des Wasserrechtsantrages nachzuführen.

Niederschlagswasser darf nicht durch belastete Böden versickert werden. Ggf. kann dadurch ein Bodenaustausch erforderlich werden. Die Aushubböden sind nach Ansicht des WWA München für Wirkungspfad Boden-Grundwasser und des Gesundheitsamts Freising für Wirkungspfad Boden-Mensch vor der Wiederverwertung bzw. vor einer Entsorgung aufzuhalten und durch ein Fachbüro repräsentativ untersuchen zu lassen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, unverzüglich zu informieren. Vgl. dazu Punkt 9.7 Altlasten dieser Begründung.

9.4 Kanalnetz

Das Plangebiet wird in einem Trennsystem entwässert. Die Niederschlagswässer aus den Parzellen sowie Verkehrsflächen werden über Rinnen und Straßensinkkästen gefasst, in Absetzschächten sedimentiert und über Sickerschächte in den Untergrund geleitet. Die häuslichen Abwässer werden über die Schmutzwasserkanalisation an die gemeindliche Mischkanalisation geleitet.

9.5 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Pfaffenhofen. 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.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9.7 Altlasten

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende abfalltechnische Voruntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine der drei Bodenmischproben gemäß LVGBT als Z 1.2 Material einzustufen ist. Aufgrund der Zuordnung zu einem Z 1.2-Material ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Der Aushubboden ist deshalb entsprechend seitlich zu lagern und gemäß LAGA PN 98 zu beproben und zu entsorgen.

Es wird daher eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach §18 BBSchG mit Separierung des Bodenmaterials (Auffüllung), Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Entsorgung empfohlen. Weitere Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

Die Aushubböden sind nach Ansicht des WWA München für Wirkungspfad Boden-Grundwasser und des Gesundheitsamts Freising für Wirkungspfad Boden-Mensch vor der Wiederverwertung bzw. vor einer Entsorgung aufzuhalten und durch ein Fachbüro repräsentativ untersuchen zu lassen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, unverzüglich zu informieren.

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

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

Um dem Pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) letztlich gerecht zu werden, wäre die Unbedenklichkeit des Oberbodens in den unversiegelten Bereichen über eine Oberbodenuntersuchung nach den Vorgaben in A-hang 1 und 2 der BBodSchV (Prüf- und Maßnahmenwerte) für Nutzgärten in den relevanten Bodenhorizonten 0-30 cm und 30-60 cm bezogen auf die GOK nachzuweisen.

Während der künftigen Bautätigkeiten kann möglicherweise belasteter Boden aus tieferen Schichten durch Erdbewegungen in die oberen Bodenschichten gelangen. Daher sollte es am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen - spätestens jedoch vor Nutzungsaufnahme - Ziel sein, dass auf allen nicht versiegelten Flächen im Vorhabengebiet eine unbelastete Bodenschicht in mindestens 60 cm Tiefe zur fertigen GOK vorhanden ist. In diesem Zusammenhang ist zu überlegen, ob eine Untersuchung hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Oberbodens in den unversiegelten Berei-

chen im Vorfeld der Bautätigkeiten aufgrund der eventuellen Diskrepanz zwischen aktueller und später fertiger Geländeoberkante Sinn macht oder erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten.

Alternativ kann eine Gefährdung für den Pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) durch das Ein- bzw. Aufbringen von neuem unbelastetem Material zur Herstellung einer mindestens 60 cm mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht bezogen auf die GOK als ausgeschlossen betrachtet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV hin (Einhaltung 70 Prozent Vorsorgewerte). Sollte auf der gegenständlichen Fläche abgeschobenes und zwischengelagertes Bodenmaterial am gleichen Ort wieder verwendet werden, so gelten für dieses Material 100 Prozent der Vorsorgewege gemäß BBodSchV.

Im Fall einer Sanierung dieser Fläche durch vollständigen Aushub der festgestellten Auffüllung (Beweissicherungsbeprobung) und Verfüllung mit unbelastetem Material ginge keine Gefährdung für den Pfad Boden-Nutzpflanze mehr aus (Einhaltung Vorgaben § 12 BBodSchV).

Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch, sowie des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

9.8 Erneuerbare Energien

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

10. Immissionsschutz

Die Kreisstraße FS 32 verläuft westlich des Planungsgebietes mit einem Abstand von ca. 300 Metern von der geplanten zukünftigen Wohnbebauung. Das geplante Wohngebiet liegt etwa auf gleicher Höhe zur westlich verlaufenden Kreisstraße (Bezugspunkt Einmündung Moosburger Straße in die Kreisstraße bei circa 466 m ü. NN). Im rückwärtigen Bereich des (nicht zu bebauender Hangbereich) liegt das Gelände circa 6 m über der Kreisstraße.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA (allgemeines Wohngebiet) von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) sind einzuhalten. Bei Erreichen oder Überschreiten dieser Orientierungswerte am Wohnhaus, ist der Schallschutz entsprechend zur Nachrüstung vorzusehen. Durch eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, an der nach Westen (Kreisstraße FS 32) orientierten Fassade, soweit als möglich zu vermeiden.

Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemission durch landwirtschaftliche Betriebe und von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) sind zu dulden.

11. Bodenmanagement

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

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

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

12. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha - davon sind im Einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,38 ha
Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt) - Planung	0,03 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,05 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,46 ha

13. Grünordnung

13.1 Lage und natürliche Grundlagen des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Nandlstadt. Im Osten und Süden grenzen bestehende Wohngebiete an, im Norden verläuft die Moosburger Straße als Erschließungsstraße mit dahinterliegenden weiteren Wohngebieten. Im Westen grenzt eine Wiese mit einer an der Moosburger Straße stehenden Scheune und einigen großen Laubbäumen an, die zum Tal des Kühbaches überleitet.

Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut und werden als Grünfläche bzw. Gartenfläche genutzt.

Naturräumliche Grundlagen

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

Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet mit Grundwasserboden (semiterrestisch), Quellengley aus sandigen bis lehmigen Deckschichten über tonig-lehmigen bis lehmig-tonigen Molassenmaterial zu rechnen.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Tertiär / Miozän entstanden. Der Standort weist Ton, Schluff, Mergel, Sand, auch Kies alpenrandnah als Festgestein der oberen Süßwassermolasse ungliedert auf.

Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der Ortsrandlage um einen kleinflächigen Kaltluft-sammelbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

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

13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Das Grundstück wird als Grünfläche bzw. Gartenfläche genutzt. Auf dem Gelände befinden sich zwei Schuppen, die Böschung am Südrand des Grundstückes ist mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bewachsen. Besonders dominant sind zwei alte Walnussbäume, die ca. 8 bis 10 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt sind und erhalten werden müssen. Sie weisen eine Höhe von ca. 10 m und einen Kronendurchmesser von ca. 8 m auf. Des Weiteren stocken eine große Hainbuche, Kirschbäume, Haseln, Weiden, Apfelbäume und wilde Zwetschgenbäume sowie Wildrosen am Hang. Im Osten kommen auf einer Böschung Fichten und Haseln bis 7 m Höhe vor. Eine vorhandene Obstwiese sowie weitere Gehölzbestände mit Fichten und Laubgehölzen wurde aufgrund der geplanten Bebauung bereits gerodet. Ein in den Karten eingezeichnetes Stillgewässer wurde schon vor Jahren verfüllt. Auf der westlich angrenzenden Wiese stehen ebenfalls mehrere ältere Obstbäume, wie Apfel und Kirsche.

13.3 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung festzusetzen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken festgesetzt. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des

Bebauungsplanes) vorgegeben. Der noch vorhandene Gehölzbestand im Süden muss erhalten werden.

13.4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Verlust an Gehölzbeständen und Wiesenflächen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:

Im Vorfeld wurden bereits eine Streuobstwiese und weitere Gehölzbestände mit Fichten und heimischen Laubgehölzen gerodet. Diese Rodung ist im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu sehen.

Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die westlich und südlich angrenzenden Wiesenflächen und Gehölzbestände.

Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte

Auswirkungen auf Boden und Wasser

Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen z.B. Rückhaltung entgegengewirkt werden.

Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmimmissionen für die Wohnbevölkerung;

Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die westlich angrenzende freie Landschaft.

Die Bebauung am Ortsrand von Nandlstadt wird eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen.

13.5 Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Kurzfassung (Vollversion siehe Anhang)

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

Da eine Auswertung naturschutzfachlicher Grundlagen das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausschließen kann, ist eine zusätzliche Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern notwendig. Aus diesem Grunde wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durchgeführt. Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Bestand:

Der Planungsraum wird als Garten und Grünland genutzt. Auf dem Gelände befinden sich zwei Schuppen, die steile Böschung am Südrand des Grundstückes ist mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bewachsen. Die im südlichen Teil des Grundstückes vorhandene Obstwiese und ein Gehölzbestand im Osten wurde aufgrund der geplanten Bebauung bereits gerodet. Ein in den Karten eingezeichnetes Stillgewässer wurde schon vor Jahren verfüllt

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen.
- Im Vorfeld wurde bereits eine Streuobstwiese gerodet. Diese Rodung ist im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu sehen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Anlage der geplanten Ortsumgehung entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte
- Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die westlich angrenzende freie Landschaft.

Fazit der Untersuchung:

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

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Aufgrund der Lebensraumausstattung kann eine Betroffenheit von zahlreichen prüfungsrelevanten Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden. Hierzu zählen Säugetiere, Fische, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter und Weichtiere.

Fledermäuse

Im Planungsraum gibt es in den zwei alten Nußbäumen am südlichen Rand Höhlenquartiere für baumbewohnende Fledermausarten (siehe Anhang). Die Baumhecke am Südrand des Geländes ist als Jagdrevier für Fledermäuse potenziell von Bedeutung. Diese bleibt bestehen, der Jagdraum wird jedoch durch die dicht heranrückende Bebauung und die davon ausgehenden Lichtemissionen etwas beeinträchtigt. Im Planungsraum können nach Angabe des LfU (2020) acht baumhöhlenbewohnende Fledermausarten (Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Mops-, Rauhaut- und Wasserfledermaus) vorkommen. Möglicherweise waren in der kleinen gerodeten Streuobstwiese Fledermausquartiere vorhanden. Da es sich anhand der Baumstümpfe um eher kleine Obstbäume gehandelt hat, waren hier wohl eher kleine Quartiere in Rissen und Spalten vorhanden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Sollten Straßenlaternen angebracht werden, sollten diese nur nach unten gerichtet sein und möglichst ab spätestens 22:00 Uhr gedimmt werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Zu verwenden sind Lichtquellen, die keine Lockwirkung auf Insekten haben, z.B. UV-arme, warmweiße LED- oder Natriumniederdruck-Lampen mit gelbem Licht (vgl. STONE 2013, EISENBEIS & EICK 2011).

Reptilien

Die prüfungsrelevanten Reptilienarten Äskulapnatter, Sumpfschildkröte, Mauereidechse, Schlingnatter und Smaragdeidechse kommen im Großnaturreaum nicht vor oder der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Arten. Lediglich die Zauneidechse kann im Planungsraum vorkommen. Einzelne Zauneidechsen können zwar vorkommen. Für eine dauerhafte existierende Population oder Teilpopulation bietet der Garten jedoch keinen geeigneten Lebensraum.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Von den vier prüfungsrelevanten Vogelarten, die in der Roten Liste aufgeführt sind, sind Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star, Stieglitz zu untersuchen. Der Star kann von einer weiteren Prüfung ausgeschlossen werden, wenn die beiden Walnussbäume dauerhaft erhalten bleiben. Große Höhlen, wie sie der Star benötigt, sind im Untersuchungsgebiet nur in den beiden großen Walnussbäumen am Südrand des Geltungsbereiches vorhanden. Der Star ist ziemlich störungsunempfindlich und kann auch in geeigneten Höhlen nahe an Gebäuden brüten. In der bereits gerodeten, aber aufgrund des engen zeitlichen Zusammenhangs als Bestand zu wertenden Streuobstwiese, standen Obstbäume, die anhand des Luftbildes und der noch erkennbaren Baumstümpfe eher klein waren und wohl nicht die Dimension hatten, dass sie von Staren als Brutbaum genutzt werden konnten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V2: Um die beiden Walnussbäume dauerhaft zu erhalten sind beim Bau die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) aufgeführten Maßnahmen und Abstände einzuhalten.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Für alle drei Arten stellen die Gehölzbestände am südlichen Rand des Geltungsbereiches und die bereits gerodete kleine Streuobstwiese einen günstigen Lebensraum dar. Die be-

reits erfolgte Rodung der Streuobstwiese führt zu einer starken Beeinträchtigung der Lebensraumqualität.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

CEF1: Für die gerodete Obstwiese ist an geeigneter Stelle, z.B. am Ortsrand von Nandlstadt oder in der freien Landschaft, dann jedoch möglichst in einem engem räumlichen Kontakt zu anderen Strukturen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Böschungen, Brachflächen oder extensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen eine neue Streuobstwiese anzulegen. Die gerodete Streuobstwiese hatte eine Größe von 500 m². Somit sind auf einer Fläche von 500 m² mindestens fünf großwüchsige Obstbäume (Apfel, Birne oder Walnuss) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Um den Pflegeaufwand, den eine Streuobstwiese erfordert, zu reduzieren, können auch beispielsweise Wildkirsche und Walnuss gepflanzt werden.

Ein Schädigungsverbot ist damit nicht erfüllt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Störungen der genannten Arten während der Bau- und Betriebsphase können nicht ausgeschlossen werden. Auch der Betrieb, also das Wohnen unmittelbar neben den verbleibenden Gehölzbeständen am südlichen Rand des Flurstückes, führt zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten, wie dem Gartenrotschwanz.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V3: Der Abstand der Häuser von dem am südlichen Rand des Geltungsbereiches verbleibenden Hecke mit Nussbäumen und großwüchsigen Sträuchern soll möglichst groß gewählt werden. Als Mindestmaß sind die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen: Kronentraufe + 1,5 m) Maße anzusehen.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Siehe CEF 1

Ein Störungsverbot ist damit nicht erfüllt.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen von Individuen der Brutvogelarten sind nicht zu erwarten, wenn in der Bauphase ein ausreichender Abstand von den am Südrand verbleibenden Gehölzen gewahrt wird. Als Mindestmaß sind die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen: Kronentraufe + 1,5 m) Maße anzusehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Siehe V3

V 4 Erforderliche Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Ein Tötungsverbot ist damit nicht erfüllt.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

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

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

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

Gutachterliches Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten aus den Gruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Weichtiere und Pflanzen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Lediglich Fledermäuse und Vögel wurden als potenziell vorkommend eingestuft.

Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die im Kapitel 3 aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden. Die im Süden und Osten des Baugebiets vorkommenden Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt und insgesamt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Abgrabungen im Hangbereich finden nicht statt. Die im Anschluss notwendigen Abgrabungen werden durch die Anlage von natürlichen Böschungen oder Trockenmauern zum natürlichen Gelände hin ausgeglichen.

Evtl. erforderliche Gehölzrodungen werden nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt, um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die betroffenen Gehölze werden kurz vor der Rodung auf Habitatstrukturen überprüft. Fällzeitpunkte werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ggfls. artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen beantragt.

Das offene Gelände wird vor der Baufeldfreimachung (zwischen ca. Anfang und Ende April) auf das Vorkommen der Zauneidechse überprüft, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Damit keine Zauneidechsen in die Baustelle einwandern können, wird im Bedarfsfall ein Reptilienschutzzaun aufgestellt und Ersatzhabitate wie Lesesteinhaufen oder Astschnitthaufen geschaffen.

Durchführung der CEF-Maßnahme 1:

Als Ersatz für die gerodete Streuobstwiese (500 m²) wird auf der Flurnummer 422, Gemarkung Nandlstadt eine Fläche zur Verfügung gestellt, auf der 5 großwüchsige Obstbäume (Apfel, Birne oder Walnuss) zu pflanzen sind. Als Ersatz für die sonstigen gerodeten Gehölze ist zudem eine dreireihige Hecke im südlichen Bereich zu pflanzen. Diese soll die Fläche zur Tankstelle und zu den Straßen hin etwas abschirmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall umgehend zu ersetzen. Die Wiese ist als extensive Wiese zu pflegen mit zweimaliger Mahd im Jahr (erste Mahd frühestens am 1. Juli und zweite Mahd im Herbst). Das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung ist untersagt.

Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes über das Landratsamt Freising an das Ökokataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gemeldet. Es wird ein Konzept zur Herstellung und Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgearbeitet. Die Fläche wird über eine Grunddienstbarkeit mit Reallast möglichst bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

13.6 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden. Die im Süden und Osten des Baugebiets vorkommenden Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt und insgesamt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Schutzgut Boden:

Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Abgrabungen im Hangbereich finden nicht statt. Die im Anschluss notwendigen Abgrabungen werden durch die Anlage von natürlichen Böschungen oder Trockenmauern zum natürlichen Gelände hin ausgeglichen.

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung von 4 Gebäuden wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht nennenswert beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung. Der Gehölzbestand im Hangbereich bleibt erhalten.

13.7 Eingriffsregelung

Aufgrund der befristeten Einführung des § 13b BauGB ist hier die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht notwendig. Somit ist auch die Berechnung und Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Ebenso ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht veranlasst.

14. Umweltbericht

Aufgrund der befristeten Einführung des § 13b BauGB ist hier die Durchführung einer Umweltprüfung ebenfalls nicht veranlasst.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den

Anlagen:

- Erläuterungsbericht zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser vom Januar 2021, erstellt vom Büro Thomas Findl, Anton-Bruckner-Ring 62, 94094 Rotthalmünster einschließlich Lageplan
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom 10.01.2020, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf
- Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997, vom 05.02.2020, erstellt von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg