



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“



LUFTBILD

M 1:25.000

Fassung Entwurf vom 24.11.2022

Entwurfsverfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seiten
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 18
Umweltbericht	19 bis 45

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 (Teilfläche), 972/3, 972/6 und 973/11 und 936 (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

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Tagescafes
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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.

Festsetzung von Höhenlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(Gilt nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) muss mindestens 0,20 m über der in der Mitte der Gebäudeachse gemessenen Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße 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 m², um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) mit einer Fläche bis zu 50 m² sowie nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ 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.

Für Anlagen, die im Grundwasser errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

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 m² festgelegt. Die Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte ist mit 320 m² festgelegt.

12. Grünordnerische Festsetzungen

Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und fachgerecht für die spätere Verwendung zu lagern (vgl. DIN 18915).

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 planlich dargestellten Bereichen durch Pflanzung von Sträuchern entsprechend Artenliste Sträucher. Die Wuchshöhe ist im Bereich der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (bis 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze) ggf. durch Schnittmaßnahmen auf 2 m zu begrenzen.

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.

Der Ausgleich für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die Abbuchung aus dem Ökokonto des Markts Nandlstadt. Es werden 6.765 Wertpunkte abgebucht. Die Eingrünung an der Ostseite der Parzelle wird anteilig angerechnet.

Für Parzelle 1 und 2 wird der Ausgleichsbedarf von 1.610 Wertpunkten finanziell über das gemeindliche Ökokonto abgelöst.

Für Parzelle 3 und 4 erfolgt der Ausgleich auf Flurnummer 842/0 Gemarkung Baumgarten. Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wird dort eine bestehende naturnahe Hecke durch Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Büschen und Bäumen entsprechend verlängert, um 1.620 Wertpunkte auszugleichen.

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

Ortsrandeingrünung Bereich Gemeinbedarfsfläche

Zur Realisierung der Ortsrandeingrünung werden entlang oder soweit möglich auf der Ausgleichsfläche im Abstand von 4 m zum benachbarten landwirtschaftlichen Grundstück mindestens 5 Bäume der nachfolgenden Artenliste Bäume festgesetzt.

Artenliste Bäume:

Mindestens geforderte Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Ortstypische Obstbaumhochstämme auch in Wildformen und in Sorten.

Artenliste Sträucher:

Mindestens geforderte Pflanzqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm

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

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

13. Windwurfgefährdeter Bereich

Innerhalb der windwurfgefährdeten Bereich sind Nutzungen zu Wohn- und Aufenthalts- und Arbeitszwecken nur in Gebäuden zulässig, die dauerhaft vor Windwurf geschützt sind (z.B. Stahlbetondecken). In den Dachgeschossen dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume nur errichtet werden, wenn der Dachstuhl statisch gegen Windwurf gesichert ist. Zwischen den Grundstückseigentümern und dem jeweiligen Waldeigentümer ist eine privatrechtliche Haftungsausschlusserklärung mit Eintragung entsprechender Dienstbarkeit zu treffen.

14. Immissionsschutz

Anlagen wie Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerke u.ä. dürfen nachts, inkl. der Geräuschvorbelastung, den Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) am nächsten Immissionsort nicht überschreiten (siehe Begründung).

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

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. Wasserhaushalt

- 2.1 Während des Baus können durch Schichtenwässer Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.
- 2.2 Für Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.
- 2.4 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht

eindringen kann.

- 2.5 Ein beidseitiger Mindestabstand zur Wasserhauptleitung von mindestens 3 Metern ist einzuhalten. Dieser Bereich ist von Bebauung (Gebäude, Garagen) freizuhalten.

3. Brandschutz

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.

4. Landwirtschaft

- 4.1 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.
- 4.2 Die Beseitigung von Gartenabfällen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.
- 4.3 Die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), sind entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft zu Stoßzeiten auch Arbeiten in der Nacht und ausnahmsweise auch am Wochenende oder an Sonn- und Feiertagen.

5. Bodenschutz

5.1 Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden (§ 202 BauGB).

- 5.2 Falls Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfad Boden-Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

5.3 Schutz des Bodens

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a BauGB).

5.4 Ausführen von Erdarbeiten

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

6. Geotechnischer Bericht

6.1 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.

1. Zur Bestätigung der Gründungsempfehlungen von Bauwerken/Gebäuden ist für jedes Grundstück eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 erforderlich.
2. Für eine exakte Gründungsempfehlung ist für die einzelnen Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997 erforderlich. Nach DIN EN 1997-1 ist spätestens nach dem Aushub der Baugruben von einem Sachverständigen für Geotechnik bzw. dem Berichtverfasser zu prüfen, ob die vorliegend getroffenen Annahmen über die Beschaffenheit und den Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen. Die in der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung angegebenen Tragfähigkeits- und Verdichtungsanforderungen sind durch Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen nachzuweisen.

6.3 Sollten sich während der Ausführung Abweichungen zum vorliegenden Baugrundgutachten oder auch planungsbedingte Änderungen ergeben, so ist das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen. Die Einteilung der Homogenbereiche ist in Zusammenarbeit mit den Fachplanern unter Berücksichtigung der verschiedenen Gewerke, des Bauablaufs und dgl. abzustimmen. Die endgültige, für die Ausschreibung gewählte Einteilung ist abschließend in einem Entwurfsbericht darzustellen.

7. Altlasten

7.1 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.

8. Photovoltaik

Bei Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Stromversorgung

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

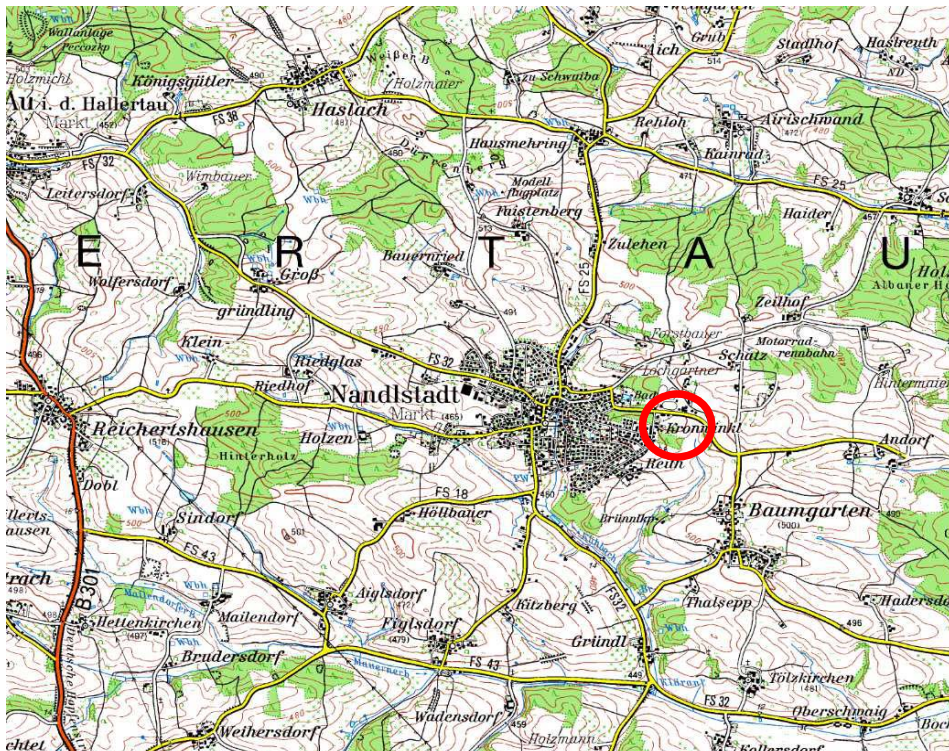
9.2 Alle Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.

9.3 Es wird gebeten, bei der weiterführenden Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien der Telekom nach Möglichkeit nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.

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. 0,87 ha große Baugebiet. Es wird von Norden über die Baumgartener 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 Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete werden nachweislich eingehalten. Laboruntersuchungen, die im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung durchgeführt wurden, zeigen den Zuordnungswert Z 0, d.h. es ergibt sich keine Nutzungseinschränkung.

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. 0,87 ha im Sinne

von § 30 BauGB den Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 972/2 (Teilfläche), 972/3, 972/6 und 973/11 und 936 (Teilfläche) der Gemarkung Baumgarten.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Eine Fläche im Geltungsbereich, nämlich Parzelle 5, befindet sich ab 30.06.2023 im Eigentum des Marktes Nandlstadt. Alle weiteren Flächen bleiben in Privateigentum.

2.3 Immissionsschutz

Schallimmissionsschutz:

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 22-010-02 vom 21.10.2022 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Sportanlagenlärm:

Die von den benachbarten Sportanlagen zu erwartenden Geräuschemissionen unterschreiten an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werktags und sonntags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Die aktuelle Nutzung der Sportanlagen wird durch die neue Wohnnachbarschaft nicht eingeschränkt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Haustechnische Anlagen:

Wegen der relativ kleinen Grundstücke und Abstände kann es beim Betrieb von Luft-Wärmepumpen mit Außenkomponenten, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen zu Geräuschbelästigungen in der Nachbarschaft kommen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung solcher Anlagen, im Rahmen von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens nach TA Lärm auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV § 1 abzustimmen.

Hierin ist die Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von nachts 40 dB(A) nachzuweisen, ggf. unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Anlagen, sowie unter Berücksichtigung von tieffrequenten Geräuschanteilen. Lässt sich eine besondere Störwirkung durch tiefe Frequenzen (vorherrschende Energieanteile im

Frequenzbereich unter 90 Hz) nicht ausschließen, so muss der Mittelungspegel LAeq den (ggf. reduzierten) Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreiten.

Im Sinne der Lärmvorbeugung ist bei solchen Anlagen auf die Auswahl lärmarmen und nicht tieffrequent emittierender Geräte und einen günstigen Standort zu achten. Ggf. sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Schalldämpfer, Abschirmungen, Einhausungen, usw.).

Siehe hierzu TA Lärm, Ziffer 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680.

Normen:

Die in der Begründung aufgeführte Norm ist beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

2.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region München (14)

Der Markt Nandlstadt liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) 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. 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 Feststoffverbrennung 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 gegeben. Ein 1,80 m breiter Gehweg führt von Norden straßenbegleitend in das neue Baugebiet.

Die Grundstücke, die weiter im Osten liegen, werden durch eine zusätzliche Anliegerstraße erschlossen. 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 Gemeindedarf vermehrt Besucherverkehr aufkommen wird, entsteht dafür ein Parkplatz. Vorerst wird auf einem Teil der öffentlichen Fläche eine befestigte Fläche als Wendemöglichkeit realisiert, die für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Sie dient als Provisorium bis zur Herstellung der Verkehrsflächen für die Gemeinbedarfsfläche.

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 Biotope 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.

8. Städtebauliche Statistik

8.1 Städtebauliche Eckdaten

Wohnen	2.991 qm
Gemeinbedarf (inkl. Regenrückhaltung)	4.277 qm
Verkehrsfläche	910 qm
Feldweg	111 qm
Verkehrsbegleitgrün	8 qm
Ausgleichsfläche	371 qm
Geltungsbereich	8.668 qm

8.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Min. Anzahl der Wohngebäude (WG): 4 Einzelhäuser

Max. Anzahl der Wohngebäude (WG): 8 Doppelhaushälften

Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus: 1 WE, Doppelhaushälfte: 1 WE 4 WE bei Einzelhausbebauung
8 WE bei Doppelhausbebauung

Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus: 2 WE, Doppelhaushälfte: 2 WE 8 WE bei Einzelhausbebauung
16 WE bei Doppelhausbebauung

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs 4 WE x 3,0 E/WE = 12 Einwohner

Maximal möglicher Einwohnerzuwachs 16 WE x 3,0 E/WE = 48 Einwohner

UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	30
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets	30
1.2	Rechtliche Grundlagen	30
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	31
2.1	Schutzgut Boden	31
2.2	Schutzgut Wasser	31
2.3	Schutzgut Klima und Luft	32
2.4	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.5	Schutzgut Mensch	33
2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	35
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
4.2	Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung	35
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
8	Zusammenfassung	42
9	Literaturverzeichnis	44

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 0,87 ha Fläche unterhalb der Baumgartener Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet 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 bzw. es werden die entsprechende Anzahl von Punkten 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.

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. 0,87 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 Kaltluftammelgebiet.

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. Im Norden schließt auf der gegenüber liegenden Straßenseite eine Sportanlage des TSV Nandlstadt an.

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

Zur Ermittlung der Immissionsbelastung ausgehend von der im Norden des Baugebiets liegenden Sportanlage wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, das folgendes Ergebnis erbrachte:

„Die von den benachbarten Sportanlagen zu erwartenden Geräuschemissionen unterschreiten an den nächstgelegenen geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werktags und sonntags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Die aktuelle Nutzung der Sportanlagen wird durch die neue Wohnnachbarschaft nicht eingeschränkt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.“

(BL-Consult Piening GmbH, Bericht vom 21.10.2022)

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

Schutzgüter	Vermeidungsmaßnahmen
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 ₂ -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 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).

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

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.

Nutzungsart der Fläche	Größe der Fläche
Wohnen	2.991 qm
Gemeinbedarf	4.277 qm
Verkehrsfläche	910 qm
Feldweg	111 qm
Verkehrsbegleitgrün	8 qm
Ausgleichsfläche	371 qm
Geltungsbereich	8.668 qm

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung öffentliche Fläche (5.306 m²)

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 0,87 ha, davon 5306 m² 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 ²]	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker	5306	3	0,5	7959
Summe	5306			7959
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	
Summe (max 20%)			15%	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			6765	

Festsetzung der Ausgleichsflächen „öffentliche Fläche“

Demzufolge müssen von der Gemeinde 6.765 Wertpunkte ausgeglichen werden.

Der Ausgleich für die Gemeindefläche erfolgt über die Abbuchung aus dem Ökokonto des Markts Nandlstadt: Es werden 6.765 Wertpunkte vom Ökokonto „Reichertshauser Straße“ (ÖFK-Lfd-Nr. 1003759) abgebucht.

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung private Flächen

Von den Eigentümern der Parzellen 1 und 2 muss ein Ausgleich von 1.610 Wertpunkten erbracht werden.

Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung"

Bebauungsplanumgriff 0,87 ha, davon 1491 m² 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 ²]	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker	1491	3	0,4	1789
Summe	1491			1789
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	
Summe (max 20%)			10%	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			1610	

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

Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung"

Bebauungsplanumgriff 0,87 ha, davon 1500 m² 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 ²]	Bewertung (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker	1500	3	0,4	1800
Summe	1500			1800
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	
Summe (max 20%)			10%	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			1620	

Für Parzelle 1 und 2 wird der Ausgleichsbedarf von 1.610 Wertpunkten finanziell über das gemeindliche Ökokonto abgelöst.

Für Parzelle 3 und 4 erfolgt der Ausgleich auf Flurnummer 842/0 Gemarkung Baumgarten. Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wird dort eine bestehende naturnahe Hecke durch Pflanzung von einheimischen, standortgerechten

Büschen und Bäumen entsprechend verlängert, um 1.620 Wertpunkte auszugleichen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Markt Nandlstadt stehen keine anderen Planungsstandorte zur Verfügung. Da im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits ein Wohngebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, 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:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
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 2013: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php>

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

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 MÜNCHEN (RPV) 2019: Regionalplan Region
München 14