

# Marktgemeinde Nandlstadt



## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 22 „Korbinianstraße“, 1. Änderung

### F Begründung

Fassungsdatum: 26. Januar 2023

#### **Fisel und König**

*Wir tun was für die Landschaft.*

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising  
08161 - 49 650 46

## Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung und Ziel der Änderung .....	2
2.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	2
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
4.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	3
5.	Umweltbelange, Flächenbilanz .....	3

### 1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziel der Änderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Korbinianstraße“ ist die Absicht der Marktgemeinde Nandlstadt, die zulässige Dachneigung anzupassen, um die technische Ausführbarkeit der geplanten Dächer zu verbessern und ihre flächige Ausstattung mit Photovoltaikanlagen zu vereinfachen. Daher beabsichtigt der Marktgemeinderat Nandlstadt die Änderung des Bebauungsplans in diesem Punkt.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Idee bleibt vollständig erhalten und die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt. Daher kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### 2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans. Er umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

775/6, 777/3, 777/7, 777/8, 777/9, 777/10, 777/11, 777/12, 777/13, 778, 778/6, 778/7, 778/8, 778/9, 778/10, 778/11, 778/12, 778/13, 778/14, 778/15, 778/16, 778/17, 778/18, 778/19, 778/20, 778/21, 778/22, 778/23, jeweils Gemarkung Nandlstadt.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der zu ändernde Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 22 „Korbinianstraße“, Nandlstadt, ist seit dem 01. März 2021 rechtskräftig.

#### **4. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan**

##### **4.1. Anpassung der Dachneigung**

Im Zuge der konkreten Entwurfsplanung wurde seitens der Bauherren an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, die bisher zulässige Dachneigung mit der Spanne von 12° - 17° auf eine Dachneigung von 22° zu erhöhen. Grund hierfür ist insbesondere, dass die technische Ausführung durch eine etwas steilere Ausbildung deutlich vereinfacht wird.

Mit Bezug auf die gesellschaftlich beabsichtigte Energiewende bieten Standarddächer mit einer Dachneigung von 22° zudem günstige Voraussetzungen für die flächige Anbringung von Photovoltaikanlagen.

Auch im Hinblick auf das bauliche, ländlich geprägte Umfeld fügt sich die geplante Erhöhung der Dachneigung gut ein. Dieses ist relativ heterogen und besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit nahezu durchgängig symmetrischen, meist geschlossenen Satteldächern.

#### **5. Umweltbelange, Flächenbilanz**

Die Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ausführlich untersucht und dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans löst keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft aus. Gegenüber den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Zunahme der Gebäudehöhe um insgesamt maximal 50 cm zulässig. Diese Zunahme ist für die natürlichen Schutzgüter nicht erheblich, auch nicht im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, da durch die Veränderung der Dachneigung keine neuen Anhaltspunkte für zusätzliche Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Ebenso ist keine Angabe erforderlich, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Schließlich entstehen durch die Umsetzung der Planung auch keine erheblichen Umweltwirkungen, die gemäß § 4c BauGB zu über- wachen wären.

Die getroffenen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung lösen keine Änderung der Flächenbilanz aus.