

# MARKT NANDLSTADT

Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 27

„Ortsteil Reith“

mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 23.06.2022, geändert am 23.02.2023  
gesetzt am 27.04.2023

umfassend die Flurnummer 830/9, 862/1, 862/2, 862/3, 862/4 Gemarkung Baumgarten  
sowie als Teilfläche die Flurnummer 834, 834/1, 834/3, 835, 858 Gemarkung Baumgarten

---

## Inhalt

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

## **1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Nandlstadt im Ortsteil Reith.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 830/9, 862/1, 862/2, 862/3, 862/4 Gemarkung Baumgarten sowie als Teilfläche die Flurnummer 834, 834/1, 834/3, 835, 858 Gemarkung Baumgarten. Das Planungsgebiet wird im Osten und Süden von Wiesen- und Feldflächen begrenzt, im Westen von der bestehenden Siedlungsfläche von Reith. Im Westen, etwa 150 m entfernt, verläuft die Moosburger Straße als innerörtliche Straße.

Die Grundstücke sind derzeit teilweise bebaut und werden entweder als Grünfläche oder Gartenfläche genutzt, bzw. sind noch mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzbauten bebaut.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,40 ha brutto. Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 12 aufgeführt.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 900 m.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 "Ortsteil Reith" mit integrierter Grünordnung aufzustellen, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer Fläche zu begründen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reith anschließen. Der Ortsteil Reith ist ebenfalls in den baulichen Zusammenhang des Hauptorts Nandlstadt integriert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.

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 Dorfgebiet (MD mit der geplanten Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) noch nicht überein. Demzufolge ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich erforderlich. Diese Anpassung im Wege der Berichtigung erfolgen. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist im süd-östlichen Teil bereits mit einem Wohngebäude bebaut (Parzelle 4). Für die bestehende Bebauung auf dieser Parzelle herrscht Bestandsschutz. Für einen eventuellen, späteren Ersatzneubau gelten die Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes.

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 vermehrbares 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“ stehen bereits 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 des vorhandenen Dorfgebiets handelt, kann die bestehende Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Geplant ist die in Rede stehende Fläche, im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes, als Wohnbauflächen für 5 Einfamilienhäuser auszuweisen.

### **3. Planverfahren**

Für den Bebauungsplan Nr. 27 "Ortsteil Reith" sind die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13 b BauGB erfüllt. Dies wird wie folgt begründet:

- Der Bebauungsplan schließt östlich an das vorhandene Dorfgebiet Reith an. Im Osten des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nandlstädter Höhe“ (gültig seit 22.05.1974) und des Bebauungsplanes „Am Kollerhölzl“ (gültig seit 22.05.1981).
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche wird im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO ausgewiesen. Da das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

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).

#### **4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung**

Der Markt Nandlstadt stellt aufgrund der stetigen Nachfrage nach Bauplätzen den Bebauungsplan Nr. 27 „Ortsteil Reith“ auf. Ziel des Bauleitplans ist die Erweiterung der Ortslage in östlicher Richtung und die Schaffung von Wohnbauplätzen für die örtliche Bevölkerung. 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, überwiegend durch Wohnen geprägten 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.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 5 Bauparzellen, die 5 Einfamilienhäuser mit den zugehörigen Stellplätzen ermöglichen soll.

#### **5. Geplante Art der baulichen Nutzung**

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 ortsspezifischen 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 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 m<sup>2</sup> 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 maximalen 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.

Aufgrund der deutlichen Hanglage der geplanten Parzellen werden für die Wandhöhe unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Auf den Parzellen 1, 2 und 3 wird die Wandhöhe ab dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt. Für Parzelle 1 ist eine maximale Wandhöhe von 3,60m zulässig. Für die Parzellen mit der Nummer 2 und 3 werden, unter der gleichen Vorgabe wie bei Parzelle Nummer 1, Wandhöhen von bis zu 5,0m zugelassen. Verdeutlicht wird dies durch Schemaschnitte im Zeichenteil.

Bei den Parzellen 4 und 5 wird die Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt. Hier wird die Wandhöhe von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Bezugspunkt für die Oberkante des Rohfußbodens

---

dient die Festsetzung unter A 7.2. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 15 cm über der Fahrbahnkante an der markierten Stelle liegen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Parzelle begrenzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die geplanten Parzellen ist ausschließlich eine Bebauung mit je 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, Walmdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist ebenfalls in der Nutzungsschablone festgesetzt und liegt bei symmetrischen Satteldächern zwischen 25° und 35°. Für Walmdächer wird eine geringere Dachneigung von 16° bis 25° festgesetzt. Für Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 16° und 20° erlaubt.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Die Dachform von Garagen und Carports ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Alternativ können auch begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

## **7. Topographische Verhältnisse**

Topographisch handelt es sich um ein von Süd nach Nord ansteigendes Hanggelände. Der geplante Geltungsbereich steigt von Süden bei ca. 490,00 m ü. NN bis zum nördlichen Ende des geplanten Gebiets auf etwa 499,00 m ü. NN an.

Weiterhin befindet sich am südlich des Planungsgebiets ein nach Süden hin abfallendes Hangstück.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraße „Reith“, die nach rund 150 m in die Moosburger Straße einmündet. Innerhalb des geplanten Baugebiets erfolgt die Erschließung der Parzellen über eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße bzw. eines untergeordneten, privaten Erschließungsweges zu Parzelle 1.

## **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. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen.

## 9.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

Der anstehende Untergrund des Baugebietes ist sickertfähig. Dies wurde durch drei Sickerversuche am 31.12.2022 nachgewiesen. Aus diesem Grund muss das gesammelte Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Zur Dimensionierung der Sickeranlagen kann ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $1,0 \times 10^{-4}$  m/s verwendet werden.

Auf Grund der Hanglage der Grundstücke kann auf eine oberflächliche Versickerung mittels Sickermulden verzichtet werden.

Die Versickerung soll linienförmig (z.B. durch Rohr- oder Füllkörperrigolen) auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Bei zu mächtigen, nicht sickertfähigen Deckschichten kann im Ausnahmefall über Sickerschächte entwässert werden.

Die Dimensionierung der Sickeranlagen muss nach dem DWA Arbeitsblatt 138 erfolgen. Die Vorgaben der TRENKW sind zwingend einzuhalten.

Es gilt die Belastung der zu entwässernden Flächen zu prüfen und eine entsprechende Reinigung einzuplanen. Dabei darf eine Belastung von mehr als 10 Gewässerpunkte nicht überschritten werden. Die Reinigung muss nach dem DWA Merkblatt 153 ausgelegt werden.

Im Falle einer Versickerung mittels Sickerschächten muss, auch bei nicht belasteten Flächen ein Absetzschacht vorgeschaltet werden.

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser im Falle eines Überstaus der Sickereinrichtungen schadlos abfließen kann.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§32, WHG).

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

## 9.4 Kanalnetz

Das Plangebiet wird in einem Trennsystem entwässert. Die Niederschlagswässer aus den 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.

Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und die Kanäle“, Ausgabe 2013 zu Hauseinführungen und die einzuhaltenden Pflanzabstände ist zu beachten.

### 9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

### 9.7 Altlasten

Altlastenvorkommen sind auf den beplanten Grundstücken nicht bekannt, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, den Aushubboden seitlich zu lagern und gemäß LAGA PN 98 zu beproben und zu entsorgen.

Weiterhin wird eine baubegleitende Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen nach §18 BBSchG mit Separierung des Bodenmaterials (Auffüllung), Probenahme mit anschließender Laboanalytik und entsprechender Entsorgung empfohlen.

Unbelasteter Boden sind auf den Grundstücken grundsätzlich wiederzuverwenden.

Im Falle des Auffindens von Altlasten oder Bodenverunreinigungen 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 Wirkungspfad des Boden – Mensch und des Wirkungspfad des Boden - Nutzpflanze gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebraachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfad des Boden – Mensch, sowie des Wirkungspfad des 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

Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemission durch landwirtschaftliche Betriebe und von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nachtarbeit 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 Verwitterung 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. 0,40 ha - davon sind im Einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,36 ha

Verkehrsfläche - Planung 0,04 ha

---

gesamte Fläche des Geltungsbereiches 0,40 ha

## 13. Grünordnung

### 13.1 Lage des Baugebietes

---

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nandlstadt. Dieser Ortsteil von Nandlstadt besteht aus überwiegend landwirtschaftlichen Gebäuden. Im Norden und Osten grenzen Ackerflächen an, im Süden eine neugepflanzte Streuobstwiese.

#### Naturräumliche Grundlagen

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

#### 13.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Das Planungsgebiet wird im nördlichen Teil als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Hier befinden sich im Hangbereich eine Wiese mit Obstbäumen und südlich ein Gemüsegarten. Besonders dominant sind zwei große Obstbäume an der nördlichen Grenze (Kirsche und Walnuß), die erhalten werden müssen. Sie weisen eine Höhe von ca. 9 m und einen Kronendurchmesser von ca. 10 m auf. Des Weiteren stocken weitere kleinere Obstbäume, eine Kastanie, Hasel, Flieder und Schneeball am Hang (siehe Bestandsplan). Die Obstbäume, die gerodet werden müssen, haben ein geringes Alter und weisen keine Höhlen in den Stämmen auf.

Im mittleren Teil befindet sich ein großes landwirtschaftliches Anwesen, das bereits unbewohnt ist und abgerissen wird. Westlich davon verläuft die Zufahrt zum nördlichen Grundstück. Hier befindet sich auch eine markante Kastanie, die nicht betroffen ist und erhalten werden kann.

Der südöstliche Bereich weist eine Brachfläche aus, die überwiegend mit Brombeergebüsch bewachsen ist. Ein noch vorhandenes Güllebecken ist komplett mit Schilf zugewachsen. Außerdem befinden sich noch Holzlagerbestände auf offenen Boden auf der Fläche.

Das hier westlich befindliche Grundstück, welches ebenfalls in den Bebauungsplan integriert ist, ist bereits mit einem Neubau bebaut und hat südlich einen dazugehörigen Garten.

#### 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 m<sup>2</sup> 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. Die zwei großen Obstbäume im Norden müssen 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 aufgrund von Rodungen und Wiesenflächen aufgrund von Überbauung, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt, insbesondere für Vögel und Insekten.

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 südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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.

Das geplante Baugebiet besteht zu einem großen Teil bereits aus versiegelten Flächen. Ein großes landwirtschaftliches Anwesen mit dazugehöriger Kiesfläche wird abgerissen und entsiegelt. Hier entstehen neben den neuen Gebäuden auch Gartenflächen, welche auch eine Verbesserung mit sich bringen.

#### Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmimmissionen für die angrenzende 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:

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

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

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

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

---

Das Planungsgebiet ist nur zum Teil eine unversiegelte Fläche. Überwiegend ist die Fläche bereits versiegelt. Lediglich der nördliche Teil stellt einen wertvollen Garten dar. Jedoch weist der von der Baumaßnahme betroffene Teil des Obstgartens hauptsächlich kleinere und jüngere Obstbäume auf, welche keine Höhlen oder sonstige wertvollen Lebensräume für bedrohte Tierarten darstellen. Die beiden großen Obstbäume im Norden, Kirsche und Walnuß müssen erhalten werden. Die Kastanie und eine Hasel im Osten und ein Apfelbaum im Westen könnten ebenfalls erhalten werden. Die übrigen Gehölze stellen Ziersträucher dar.

Vor Abriss der landwirtschaftlichen Gebäude ist zwingend eine Untersuchung über das mögliche Vorkommen von Fledermäusen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Der südliche Teil besteht aus einer mit Brombeergestrüpp bewachsenen Fläche und einer Güllegrube, die komplett mit Schilf zugewachsen ist. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung wenig Lebensräume gegeben. Die restliche Fläche stellt eine Kiesfläche und Holzlagerplatz dar. Ein weiteres bereits mit einem Neubau bebautem Grundstück weist ebenfalls kaum Lebensräume für die Tierwelt auf und bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten.

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

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

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

Als Vermeidungsmaßnahme sollen die Gärten so gestaltet werden, dass sie einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

### 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.

### 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:

- Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997, vom 15.0.2022, erstellt von IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg
- Nachweisunterlagen zu den Sickerversuchen vom 31.12.2022