

MARKT NANDLSTADT  
RATHAUSPLATZ 1  
85405 NANDLSTADT  
TELEFON: 08756 / 9610-0  
WWW.MARKT-NANDLSTADT.DE  
Landkreis: Freising



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“



LUFTBILD

M 1:25.000

Fassung vom 27.04.2023

Entwurfsverfasser:



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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seiten</b>
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel	3
Unterschriften	4
Plan mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise	5
Textliche Festsetzungen und textliche Hinweise	6 bis 20
Begründung	21 bis 30
Umweltbericht	31 bis 55

Anlage: 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

## **S a t z u n g:**

### **§ 1**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“

in Nandlstadt in der Fassung vom xx.xx.20xx ist beschlossen.

### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Kronwinkl“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.20xx festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Baumgarten: 972/2 (Teilfläche), 972/3, 972/6 und 973/11 und 263 (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 Tagescafés
- 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 23.09.2022 ist rechtsverbindlich. Es ist die entsprechende Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit anhand der „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ (Anlage zur Stellplatzsatzung) zu ermitteln und 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 (GaStellIV) 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 GaStellIV beim LRA Freising zu beantragen ist. Der Stauraum vor allseitig geschlossenen Garagen (nach GaStellIV) muss mind. 5 m betragen.

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

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

überschritten werden. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> sowie nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup> dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass für die Wärmeversorgung erneuerbare Energien genutzt werden müssen. Auf fossile Brennstoffe darf nicht zurückgegriffen werden. Werden Luftwärmepumpen verwendet, so ist festgesetzt, dass der Mindestabstand zwischen Luftwärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung 4,00 m beträgt.

### **9. Grundstücksentwässerung**

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

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

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

Zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls ein Wasserrechtsantrag erforderlich, wenn die Flächengröße die Anwendbarkeit der NWFreiV 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 Genehmigung 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 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte ist mit 320 m<sup>2</sup> festgelegt.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **12.1 Oberbodenlagerung**

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

### **12.2 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. Es ist eine heimische Baum-Strauch-Hecke auf 371 m<sup>2</sup> anzulegen. Eine geschnittene Hecke ist nicht zulässig. Entwicklungsziel, Anlagemaßnahmen und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### **12.3 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, versickerungsfähige Beläge).

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 der Artenliste „Sträucher“ (siehe textl. Festsetzungen Punkt 12.6). Die Wuchshöhe ist im Bereich der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (bis 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze) ggf. durch Schnittmaßnahmen auf 2 m zu begrenzen.

Eine Einzäunung der Eingrünung ist zulässig.

### **12.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Eingriff wurde anhand des neuen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) ermittelt. Der Kompensationsbedarf beträgt anhand der rechnerischen Ermittlung am Schutzgut Arten und Lebensräume 11.548 Wertpunkte.

Verbal-argumentativ ergibt sich kein Zuschlag für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und das Landschaftsbild. Unter Einbeziehung der Planungsfaktoren ergibt sich ein Abschlag von 10% für die Parzellen 1-4 und 15% für Parzelle 5.

Der **gesamte Kompensationsbedarf** beträgt somit:

**9.995 Wertpunkte**

(detaillierte Ermittlung siehe Umweltbericht)

Für das geplante Baugebiet werden sowohl innerhalb des Plangebiets als auch außerhalb des Plangebiets Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen bzw. festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt über Öko-Wertpunkte zum einen intern auf einer Ausgleichsfläche sowie auf zwei externen Ökokontoflächen.

Alle Ausgleichsflächen unterliegen der **Meldepflicht gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs 3 BauGB**.

Der gesamte erforderliche, nachzuweisende Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt nachgewiesen (detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung siehe Umweltbericht):

**Ausgleichsfläche intern zu mesophiler Hecke: 2.597 Wertpunkte**

Innerhalb des Plangebiets auf Fl.Nr. 972/2(T) und 972/3(T), Gmk. Baumgarten, Gmd. Nandlstadt mit einer Flächengröße von 371 m<sup>2</sup>.

Somit sind auf **externen Ausgleichsflächen** noch **7.398 Wertpunkte** nachzuweisen.

**a. Ausgleichsfläche intern:**

Entwicklungsziel: Mesophile Hecke (B112) durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern

Die Ausgleichsfläche entlang der östlichen Grenze von Parzelle 5 ist gemäß Planzeichnung (Mindestbreite 4,0 m) durchgängig als 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen (Schwerpunkt Vogelnährgehölze) zu bepflanzen.

**b. Ausgleichsfläche extern – Ökokontofläche der Marktgemeinde (ÖFK-Lfd-Nr. 1003759)**

Außerhalb des Plangebiets auf der Ökokontofläche der Marktgemeinde Nandlstadt auf Fl.Nr. 556 Gmk. Nandlstadt, Gmd. Nandlstadt wurden insgesamt **47.938 Wertpunkte** generiert, die aktuell alle noch zur Verfügung stehen.

Davon werden **5.778 Wertpunkte für vorliegende Bauleitplanung** benötigt (Parz. 1, 2 und 5).

Entwicklungsziele (Renaturierung/Verlegung des Baches an der Reichertshausener Straße)

B212 / B312 Feldgehölz / Einzelbäume mit einheimischen, standortgerechten Arten

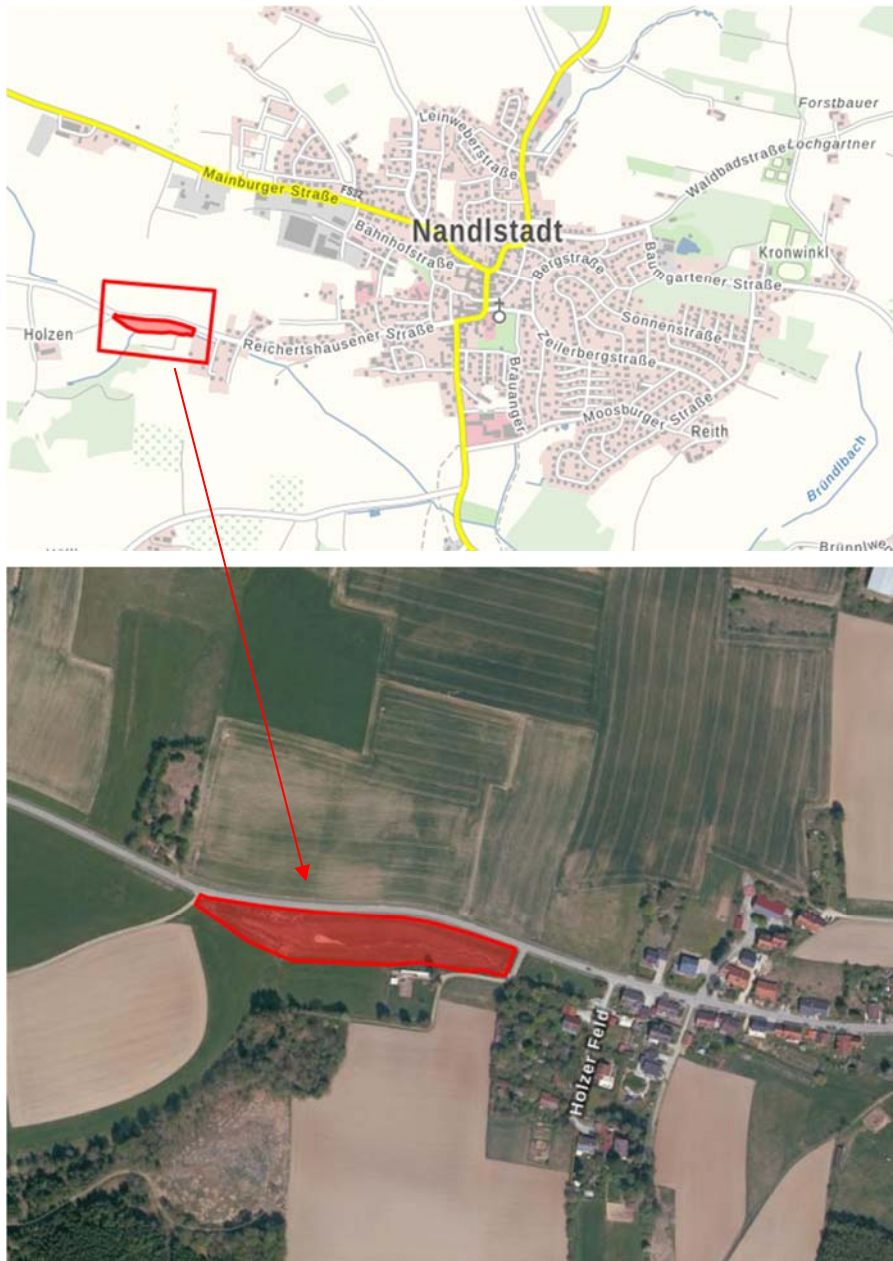
F232 künstlich angelegte Fließgewässer mit naturnaher Entwicklung

K123 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte

G212 mäßig intensiv genutztes, artenreiches Grünland

B112 mesophile Gebüsche / Hecken

V32 Wirtschaftswege befestigt (geschottert)



Übersicht und Lage Ökokontofläche der Marktgemeinde (ÖFK-Lfd-Nr. 1003759)

Für Parzelle 1 und 2 wird der Ausgleichsbedarf von 1.610 Wertpunkten finanziell über dieses gemeindliche Ökokonto abgelöst. Dafür gilt die Ablösevereinbarung zwischen der Marktgemeinde und der Eigentümerin, die am 6. Dezember 2022 getroffen wurde.

**c. Ausgleichsfläche extern – private Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1004468)**

Außerhalb des Plangebiets auf der privaten Ökokontofläche Rauscher auf Fl.Nr. 842 Gmk. Baumgarten, Gmd. Nandlstadt wurden insgesamt 16.578 Ökopunkte generiert.

Davon wurden bereits für anderweitige Eingriffe Abbuchungen getätigt, so dass aktuell noch **6.765 Wertpunkte** zur Verfügung stehen.

Davon werden **1.620 Wertpunkte für vorliegende Bauleitplanung** benötigt (Parz. 3 und 4).

Entwicklungsziel: G 214 artenreiches Extensivgrünland (Glatthaferwiese)



Übersicht und Lage private Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1004468)

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

### **12.5 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.

### **12.6 Artenlisten und Pflanzvorgaben**

#### **Bäume:**

Mindestens geforderte Pflanzqualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

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

Heister (für Ausgleichsfläche): Hei 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 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.

#### **Sträucher:**

Mindestens geforderte Pflanzqualitäten:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm;

Sträucher, 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 Bereiche 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](mailto: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 Wirkungspfads 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.

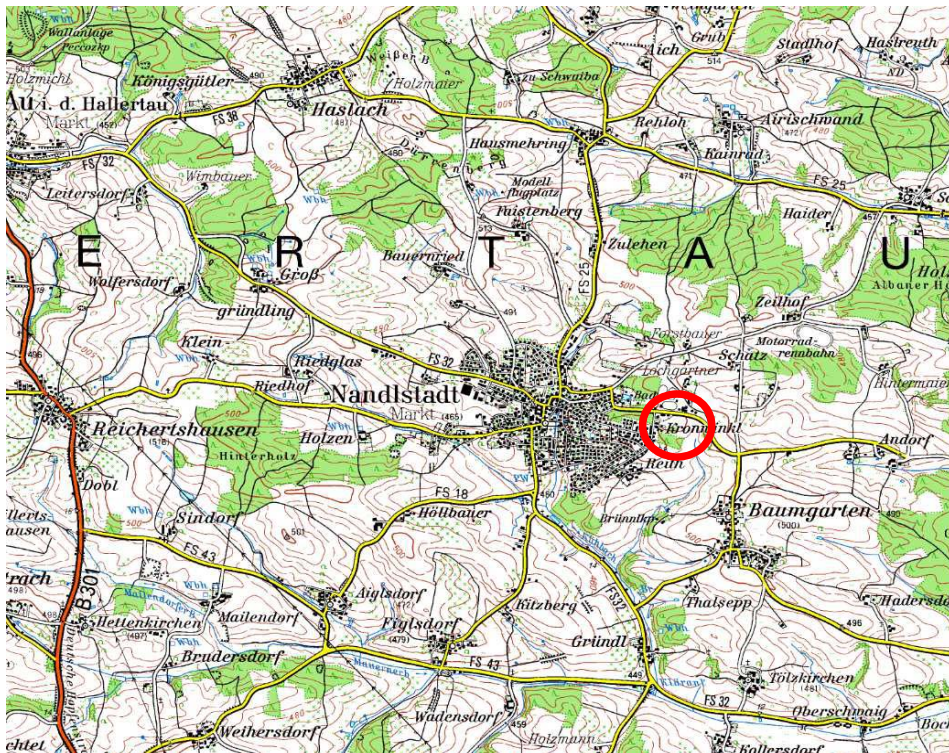
### **9.2 Alle Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.**

### **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 263 (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 Belanges 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 Geräuschimmissionen 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 entgegenzuwirken. Außerdem braucht die Marktgemeinde 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.
- 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 Ortsrandeingrünung. Somit wird die Bebauung 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 ist eine ausreichend dimensionierte Retentionsmulde geplant.

#### Abwasser

Das Abwasser wird über einen Revisionsschacht dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Überprüfung ausreichender Dimensionen und die Entwässerungskonzeption erfolgen über das Ing. Büro Kehrler 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 Gemeinbedarf 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 Biotopie 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
<b>Geltungsbereich</b>	<b>8.668 qm</b>

### 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 .....	32
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Baugebiets .....	32
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	32
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	33
2.1	Schutzgut Boden.....	33
2.2	Schutzgut Wasser .....	33
2.3	Schutzgut Klima und Luft .....	34
2.4	Schutzgut Landschaftsbild .....	34
2.5	Schutzgut Mensch.....	35
2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	36
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	36
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	36
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	37
4.1	Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung .....	37
4.2	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	39
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	40
4.4	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....	42
4.5	Übersicht Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen:.....	51
5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	51
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	51
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	52
8	Zusammenfassung.....	52
9	Literaturverzeichnis .....	54

## **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 Marktgemeinde 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 der 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 bis 850 mm für Bayern mittlere Werte auf.

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

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis

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

## **2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Es kann von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzgutes 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, die 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 wären weiterhin vorhanden und vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

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

### **4.1 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).

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

<b>Nutzungsart der Fläche nach Eigentümern</b>	<b>Größe der Fläche</b>	<b>Nutzungsart der Fläche</b>	<b>Größe der Fläche</b>
		Wohnen gesamt	<b>2.991 qm</b>
Wohnen Parz. 1 und 2	1.491 qm		
Wohnen Parz. 3 und 4	1.500 qm		
Öffentliche Fläche gesamt	<b>5.306 qm</b>		
		Gemeinbedarf	4.277 qm
		Verkehrsfläche	910 qm
		Feldweg	111 qm
		Verkehrsbegleitgrün	8 qm
Ausgleichsfläche	<b>371 qm</b>	Ausgleichsfläche	371 qm
<b>Geltungsbereich</b>	<b>8.668 qm</b>		<b>8.668 qm</b>

### **Bestandserfassung und -bewertung und Ermittlung der Eingriffsschwere**

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

#### **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)

### **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)

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.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker (für öffentliche Fläche)	5.306	3	0,5	7.959
intensiv bewirtschaftete Äcker (für Wohnen Parz. 1+2)	1.491	3	0,4	1.789
intensiv bewirtschaftete Äcker (für Wohnen Parz. 3+4)	1.500	3	0,4	1.800
<b>Summe</b>	<b>8.297</b>			<b>11.548</b>

Die Eingriffsschwere beträgt somit **11.548 Wertpunkte nach der Bewertung der Schutzgüter.**

#### 4.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut	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 <sub>2</sub> -Bindung, Staubfilterung, Windabschwächung, Speicherung von Niederschlagswasser im Boden)
Landschaftsbild	Gestalterische Festsetzungen durch den Bebauungsplan, Ortsrandeingrünung
Mensch	Ermöglichen von Sichtbeziehungen durch offene Bauweise; ortstypische Bebauung durch bauliche Festsetzungen
Tiere und Pflanzen	Begrünung des Baugebiets mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen, Festsetzungen bzgl. Grünordnungsplanung, Schaffung von Ausgleichsflächen

### 4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor} - \text{Planungsfaktor}$$

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen können laut Leitfaden als Planungsfaktoren einbezogen werden, um einen prozentualen Abschlag um 5 % pro Faktor zu ermöglichen.

	Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
1.	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.	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
3.	Eingrünung von offenen Stellplätzen	Lebensraum für Tiere durch Bäume	Festsetzung in BPlan aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.	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 %)		20 %

Durch die „Grünordnerischen Festsetzungen“ (Punkt 12) in diesem Bebauungsplan sind die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert. Sie tragen zur Optimierung der Planung bei.

Für die öffentliche Fläche treffen die Planungsfaktoren 1-3 zu, somit ergibt sich ein Abschlag von 15 %.

Für die privaten Flächen treffen die Planungsfaktoren 1 und 4 zu, somit ergibt sich jeweils ein Abschlag von 10 %.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Flächeneigentümer	Fläche [m²]	Ausgleichsbedarf laut Ermittlung (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf inkl. Planungsfaktor (WP)
Marktgemeinde	5.306	7.959	15 %	6.765
Eigentümer Parz. 1 und 2	1.491	1.789	10 %	1.610
Eigentümer Parz. 3 und 4	1.500	1.800	10 %	1.620
<b>Summe</b>	<b>8.297</b>	<b>11.548</b>		<b>9.995</b>

Der **gesamte Kompensationsbedarf** beträgt somit:

**9.995 Wertpunkte**



#### 4.4 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

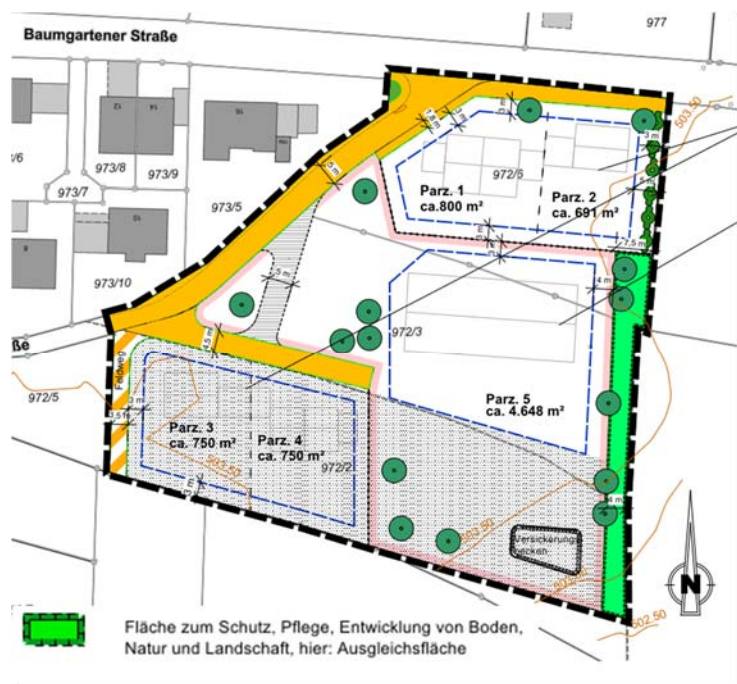
Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gilt die Meldepflicht der Marktgemeinde nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG.

##### Festsetzung der Ausgleichsflächen für die „öffentliche Fläche“

Es müssen von der Marktgemeinde insgesamt **6.765 Wertpunkte** ausgeglichen werden (siehe oben).

##### Interne Ausgleichsfläche (371 m<sup>2</sup>)

Der Ausgleich für die Marktgemeindefläche erfolgt zum einen über die Herstellung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um die Herstellung einer naturnahen Hecke auf einer Fläche von 371 m<sup>2</sup> an der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche.



Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, 371 m<sup>2</sup>, 2597 WP

##### Entwicklungsziel:

Heimische Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von mindestens 4,0 m.

##### Anlagemaßnahmen:

- Pflanzung von heimischen Laubbäumen (Heister); durchgängige Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern (Vogelnährgehölze)
- Entwicklung Gras-Kraut-Saum durch Ansaat mit regionalem und standortgerechtem

Saatgut aus Blumen und Gräsern

- Errichtung Wildschutz in Form eines Zauns o. ä.
- Kein Dünger- und Pestizideinsatz; keine Ausbringung von Gülle

Pflege:

Ausmähen der Fläche 2x pro Jahr in den ersten 4 Jahren nach Pflanzung, Mulchung mit Mahdgut; Neophytenbeseitigung, Gehölzschnitt (Erziehungsschnitt) alle 3-5 Jahre je nach Bedarf; Abfuhr Schnittgut

Für diese Maßnahmen beläuft sich der Ausgleichsumfang auf 2.597 WP laut Tabelle.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	3	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10	371	7		2.597
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										2.597
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				2.597						
Summe Ausgleichsbedarf				6.765						
Differenz				-4.168						

Innerhalb des Geltungsbereichs können mittels Aufwertung 2.597 Wertpunkte generiert werden. Diese sind vom Gesamt-Kompensationsbedarf abzuziehen und die restlich verbleibenden Wertpunkte extern nachzuweisen:

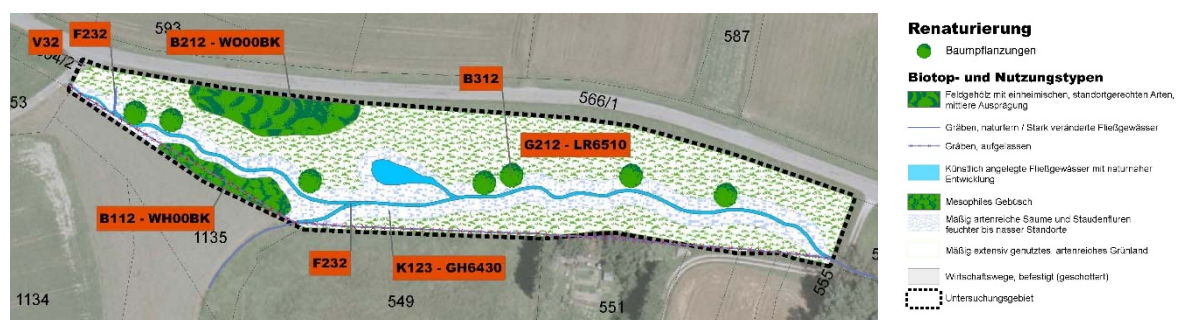
$$6.765 \text{ WP} - 2.597 \text{ WP} = \mathbf{4.168 \text{ Wertpunkte}}$$

### Externe Ausgleichsfläche – Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1003759)

#### Fl.Nr. 556 Gmk. Nandlstadt

Die Fl.Nr. 556 befindet sich in der Gemarkung Nandlstadt und liegt im Westen der Marktgemeinde an der Reichertshausener Straße. Die ca. 0,8 ha große Fläche wurde als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Entwicklungsziel: Renaturierung des Baches mit Herstellung unterschiedlicher Lebensraumtypen wie artenreiche Glatthaferwiese, naturnahe Feldgehölze und naturnah gestaltetes Gewässerbett.



Externe Ausgleichsfläche, Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1003759), Fl.Nr. 556 Gmk. Nandlstadt

Bei der Ökokontofläche Fl.Nr. 556 Gmk. Nandlstadt stehen insgesamt 47.938 Wertpunkte zur Verfügung, welche bereits von der unteren Naturschutzbehörde Freising anerkannt und dem Ökoflächenkataster gemeldet sind.

Somit können die erforderlichen 4.168 Wertpunkte auf dieser Fläche extern erbracht und nachgewiesen werden, wodurch noch ein Überschuss an 43.770 Wertpunkten auf der Fläche verbleibt.

**Festsetzung der Ausgleichsflächen für den Privateigentümer von Parz. 1 und 2**

Von dem Eigentümer der Parz. 1 und 2 muss ein Ausgleich von **1.610 Wertpunkten** erbracht werden.

Formblatt "Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung"				
Bebauungsplanumgriff 0,87 ha, davon 1.491 m² von Eigentümer der Parzellen 1 und 2, GRZ 0,4				
Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.				
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung (WP)	GRZ/Ein-griffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker	1.491	3	0,4	1.789
Summe	1.491			1.789
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)				1.610

Der Ausgleichsbedarf von 1.610 Wertpunkten wird **finanziell** über das gemeindliche **Ökokonto Reichertshausener Straße** abgebucht. Dafür steht eine rechtsgültige Ablösevereinbarung.

Auf der Fläche verbleiben nach der Abbuchung des erforderlichen Ausgleichs der Marktgemeinde für dieses Bauvorhaben 43.770 Wertpunkte. Somit können die erforderlichen 1.610 Wertpunkte vom Privateigentümer der Parzellen 1 und 2 extern erbracht und nachgewiesen werden.

**Konkreter Flächenbezug Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1003759) Fl.Nr. 556**

**Gmk. Nandlstadt**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden **insgesamt 5.778 WP**

(4.168 WP Marktgemeinde + 1.610 WP Privateigentümer Parz. 1 u. 2)

vom **Ökokonto Reichertshausener Straße** abgebucht. Es verbleibt ein Überschuss von **42.160 Wertpunkte** auf der Fläche.

Der konkrete Flächenbezug stellt sich wie folgt dar:





**Festsetzung der Ausgleichsflächen für den Privateigentümer von Parz. 3 und 4**

Von dem Eigentümer der Parz. 3 und 4 muss 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 pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.				
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker	1.500	3	0,4	1.800
Summe	1.500			1.800
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)				1.620

Der Ausgleichsbedarf von 1.620 Wertpunkten wird über das **private Ökokonto Rauscher** abgebucht.

Auf der Fläche verbleiben nach der Abbuchung des erforderlichen Ausgleichs für dieses Bauvorhaben 5.145 Wertpunkte. Somit können die benötigten 1.620 Wertpunkte vom Privateigentümer der Parzellen 3 und 4 extern erbracht und nachgewiesen werden.

Externe Ausgleichsfläche – private Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1004468)

Fl.Nr. 842 Gmk. Baumgarten

Die Fl.Nr. 842 befindet sich in der Gemarkung Baumgarten. Die Teilfläche wurde als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Entwicklungsziel: Extensivierung, Extensivgrünland

Bei der Ökokontofläche Fl.Nr. 842 Gmk. Baumgarten stehen insgesamt 16.578 Wertpunkte zur Verfügung, welche bereits von der unteren Naturschutzbehörde Freising anerkannt und dem Ökoflächenkataster gemeldet sind. Davon sind nach Abbuchungen für anderweitige Bauvorhaben noch 6.765 WP vorhanden.

Somit können die erforderlichen 1.620 Wertpunkte auf dieser Fläche extern erbracht und nachgewiesen werden, wodurch noch ein Überschuss an 5.145 Wertpunkten auf der Fläche verbleibt.

Konkreter Flächenbezug Ökokontofläche (ÖFK-Lfd-Nr. 1004468) Fl.Nr. 842

Gmk. Baumgarten

Für vorliegenden Baubauungsplan werden **insgesamt 1.620 WP** vom **privaten Ökokonto Rauscher** abgebucht. Es verbleibt ein Überschuss von **14.958 Wertpunkten** auf der Fläche.

Der konkrete Flächenbezug stellt sich wie folgt dar:





#### **4.5 Übersicht Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen:**

##### **Gesamter Kompensationsbedarf in Wertpunkten:**

Parzelle 1 und 2	1.610
Parzelle 3 und 4	1.620
Parzelle 5 (Marktgemeinde)	6.765
<b>Summe</b>	<b>9.995</b>

##### **Ausgleichsflächenbedarf:**

<b>Art</b>	<b>gültig für</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertpunkte</b>
Interne Ausgleichsfläche	Parzelle 5	371 m <sup>2</sup>	2.597
Extern Ökokonto der Marktgemeinde	Parzelle 1, 2 und 5	989 m <sup>2</sup>	5.778
Extern Ökokonto Rauscher	Parzelle 3 und 4	327 m <sup>2</sup>	1.620
<b>Summe</b>			<b>9.995</b>

Somit ist der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von 9.995 Wertpunkten vollumfänglich erbracht.

## **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 Marktgemeinde folgende Kontrollen vor Ort durchführen:

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

## **8 Zusammenfassung**

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

Für alle weiteren Schutzgüter ist die Erheblichkeit als gering einzustufen.

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

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

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

## **9 Literaturverzeichnis**

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

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE 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](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