

# Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 29 mit der Bezeichnung „Airischwand Ost“ im Ortsteil Airischwand

Vorentwurf  
Allgemeines Wohngebiet (WA)

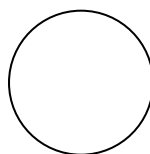
## BEGRÜNDUNG



Übersichtslageplan

Markt Nandlstadt, 25.05.2023

Gerhard Betz  
1. Bürgermeister



Huber

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A Begründung.....</b>	<b>4</b>
<b>A.1 Anlass und Erfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>A.2 Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>A.3 Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
A.3.1 Lage und Größe.....	5
A.3.2 Topografische Verhältnisse.....	5
A.3.3 Eigentumsverhältnisse .....	5
A.3.4 Nutzungen .....	5
A.3.5 Verkehrserschließung .....	6
<b>A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan .....	6
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	7
A.4.3 Naturschutzrecht.....	7
A.4.4 Geogefahren .....	7
A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung .....	7
A.4.6 Überschwemmungsbereich / Wassersensibler Bereich.....	8
<b>A.5 Planinhalt.....</b>	<b>8</b>
A.5.1 Planungsziele .....	8
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
A.5.3 Art der baulichen Nutzung.....	8
A.5.4 Maß der baulichen Nutzung .....	8
A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
A.5.6 Haustypen, Dachneigung, Dachformen.....	8
A.5.7 Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze .....	9
A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe .....	9

<b>A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
A.6.1 Verkehrserschließung .....	9
A.6.2 Stromversorgung .....	9
A.6.3 Wasserversorgung.....	9
A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung.....	10
A.6.5 Grundwasser .....	10
A.6.6 Hochwasser .....	10
A.6.7 Gewässer und wild abfließendes Wasser.....	10
A.6.8 Telekommunikationsnetz .....	10
A.6.10 Immissionsschutz.....	12
A.6.11 Altlasten .....	12
A.6.12 Denkmalschutz .....	13
A.6.13 Anlagen der Bayernwerk AG.....	13
<b>B Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>15</b>
<b>B Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung.....</b>	<b>16</b>

# **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Airischwand Ost“ im Ortsteil Airischwand**

Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Aktuell sind die Fl. Nrn. 26, 9, 27 und 1184, jeweils Gemarkung Airischwand bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.177 m<sup>2</sup>. Das Gebiet wird von Westen über die bestehende Straße erschlossen.

Betroffen sind die Grundstücksfläche mit den Flurnummern 26, 9, 27, 23/3 (TF) 1184 und 1184, jeweils Gemarkung Airischwand.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmalig Baurecht für Grundstücke, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren.

Um hier Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.



Abb. Übersichtslageplan  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

### **A.2 Verfahren**

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_. beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Airischwand Ost“ im Ortsteil Airischwand aufzustellen.

Das geplante Verfahren wird zweistufig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt.

Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

## **A.3 Ausgangssituation**

### **A.3.1 Lage und Größe**

Das Dorfgebiet im Ortsteil Airischwand gehört zum Landkreis Freising. Es grenzt im Norden, Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Entfernung zum Markt Nandlstadt beträgt ca. 4 km. Die Nandlstädter Straße liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.

### **A.3.2 Topografische Verhältnisse**

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 477 m bis ca. 472 m ü. NN. Von Ost nach West fällt das Gelände von 475,5 m ü NN auf 473m ü NN.

### **A.3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **A.3.4 Nutzungen**

Die überplanten Grundstücke sind derzeit Wiesenfläche.



Abb. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Airischwand Ost“  
In Airischwand, bestehende Flächennutzung  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

### **A.3.5 Verkehrserschließung**

#### Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Straße.

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 301 nach Landshut dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 8 km zum neuen Baugebiet. Weiter ist von dem Baugebiet aus über die B 16 Ingolstadt und Regensburg zu erreichen. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit der Anschlussstelle Siegenburg zu nennen.

## **A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **A.4.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan**

Der Regionalplan der Region München (14) ordnet den Markt Nandlstadt dem allgemeinen ländlichen Raum als Grundzentrum zu. Gemäß der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur bzw. agrarischer Nutzung. Die Grundsätze der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur stehen hier als fachliches Ziel im Vordergrund (V Wirtschaft, 1/1.1 G).

Das neue Wohngebiet schließt an die bereits bestehende Bebauung an und ist somit konform mit dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Vermeidung der Zersiedelung.



#### **A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Ortsteil Airischwand verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Dieser zeigt das derzeitige Gebiet als Mischgebiet-Dorf. Deshalb muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### **A.4.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach Nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

#### **A.4.4 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

#### **A.4.5 Landwirtschaftliche Umgebung**

Es muss sichergestellt werden, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen ohne Einschränkungen weiterhin möglich ist. Von diesen

können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Staub und Geruch ausgehen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

#### **A.4.6 Überschwemmungsbereich / Wassersensibler Bereich**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Das geplante Gebiet befindet sich im Bereich des wassersensiblen Bereiches.

### **A.5 Planinhalt**

#### **A.5.1 Planungsziele**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanung dar:

- Schaffung neuer Flächen für Wohnbebauung

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zugelassenen baulichen Nutzungen von § 4 Abs. 3 BauNVO

#### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.177 m².

Das Gebiet wird von Westen über die eine bestehende Straße erschlossen. Betroffen ist die Grundstücksfläche mit der Flurnummer 26, 9, 27, 23/3 (TF) und 1184, jeweils Gemarkung Airischwand.

#### **A.5.3 Art der baulichen Nutzung**

Auf dem überplanten Gelände soll ein Dorfgebiet mit sieben Parzellen entstehen.

#### **A.5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Auf der gesamten Fläche des neuen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,8 festgesetzt.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 6,50 m bezogen nicht überschreiten.

Es sind max. 2 Vollgeschosse erlaubt.

#### **A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **A.5.6 Haustypen, Dachneigung, Dachformen**

Die Festsetzung der Dachneigung von 30° - 35° bei einem Sattel- und Walmdach entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Die Ausrichtung der



Hauptdachflächen sollte entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermienutzung erfolgen.

Die Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung kann nur bei Energiegewinnungsanlagen entfallen (Sonnenkollektoren und Solaranlageanlagen).

#### **A.5.7 Garagen/ Nebengebäude/ Stellplätze**

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Der Abstand dient als Stauraum für die Garagenzufahrt.

Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht im HQ-100 Bereich.

Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung zu erstellen. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

#### **A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Im Umweltbericht wird eine detaillierte Aussage zu der naturschutzrechtlichen Kompensation erläutert.

### **A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **A.6.1 Verkehrserschließung**

##### Erschließung des Gebietes

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Straße.

##### Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B 301 nach Landshut dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 8 km zum neuen Baugebiet. Weiter ist von dem Baugebiet aus über die B 16 Ingolstadt und Regensburg zu erreichen. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 20 km Entfernung mit der Anschlussstelle Siegenburg zu nennen.

#### **A.6.2 Stromversorgung**

Das Plangebiet wird durch die

Bayernwerk AG

mit elektrischer Energie versorgt.

#### **A.6.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Wasserzweckverband Hörtgertshausener Gruppe  
Schloßstraße 10  
85413 Hörtgertshausen

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig gewährleistet.

#### **A.6.4 Abwasserbeseitigung/ Entwässerung**

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen.

PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung zu treffen.

#### **A.6.5 Grundwasser**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

#### **A.6.6 Hochwasser**

Im gesamten Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefährdung.

#### **A.6.7 Gewässer und wild abfließendes Wasser**

Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut empfiehlt daher Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

#### **A.6.8 Telekommunikationsnetz**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist zu beachten.

Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg  
Tel. 0800-3309 7 4 7

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,  
E-mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de),

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und technischer sowie konstruktiver Machbarkeit so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Straßennamen:

Die Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet sind schnellstmöglich der Telekom zuzusenden. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-mail-Adresse des PTI1 2 Regensburg verwendet werden:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de).

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, ist der Name des bauausführenden Ingenieurbüros der Telekom mitzuteilen, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

#### **A.6.10 Immissionsschutz**

Emissionen durch die umliegenden Felder und Äcker müssen geduldet werden.

#### **A.6.11 Altlasten**

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Bau-gesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Freising empfohlen.

#### **A.6.12 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der 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 Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **A.6.13 Anlagen der Bayernwerk AG**

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird die-  
ser Abstand unterschritten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen und Entsorgungs-  
leitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf vorzule-  
gen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsor-  
gungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Vor Baubeginn der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit den Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist die Bayernwerk Netz GmbH ein angemese-  
nes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk AG über die

Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW's mit Tieflader befahren werden können. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung (Grundversorgung) wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation errichtet.

## **B    Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes vom in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in der jeweils gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung der Bekanntmachung vom
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung (
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), in der jeweils gültigen Fassung



## **B Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung**

### **1. *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.***

In der Gemeinde Airischwand soll durch die Ausweisung von 6 Bauparzellen nach §13 BauGB die Bebauung nach Osten erweitert und somit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Das Baugebiet mit der Bezeichnung „Airischwand Ost“ befindet sich im Nordosten der Gemeinde Airischwand. Betroffen sind die Grundstücke Fl. Nrn. 9, 23/3 (TF) 26, 27, und 1184 in der Gemarkung Airischwand. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.177 qm.

### **2. *Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.***

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als MD (Mischgebiet Dorf) eingetragen. Deshalb muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 und durch Art. 13a des Gesetzes vom 01.01.2007
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.

In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens.

**3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.**

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv Grünland G 11 nach BayKompV) genutzt.

Das Gelände ist ansteigend von Süden nach Norden um ca. 4,00 m. Von Westen nach Osten fällt das Gelände zum Graben hin um ca. 2,00 m. Dann wieder ansteigend Richtung Osten um ca. 2,00m.



Blick von Osten nach Westen



Blick von Norden nach Süden

Bei dem Graben entlang der südlichen Grenze handelt es sich um einen Entwässerungsgraben der zu Zeitpunkt der Begehung (Mitte April 2023) ohne Wasser war. Entlang dieses Grabens befinden sich Bäume (Weiden, Fichten, Birken und Ahorn). Diese grabenbegleitenden Feldgehölze werden durch die geplante Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt und ist auf Grund der derzeitigen intensiven Grünlandnutzung und der unmittelbaren Nähe der vorhandenen Wohnbebauung auch nicht erforderlich.

Um ganz sicher zu gehen, dass mögliche Bodenbrüter nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt Oberbodenarbeiten im Schutzzeitraum erforderlich sein, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt. Erfahrungen auf Grund der südlich und östlich angrenzenden Bebauung zeigen jedoch, dass von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen ist.

Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden durch die geplante Bebauung in der Bewirtschaftung nicht eingeschränkt.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als MD Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Da der Geltungsbereich ohnehin nicht als Erholungsgebiet dient ist auch die keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion gegeben. Hinzu kommt, dass es sich um eine relativ kleine ortsnahe Fläche handelt. Mit Lärm- und Geruchsbelästigung ist auf Grund der geplanten MD Funktion in geringem Umfang zu rechnen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im Süden, Norden und Westen, sowie durch die festgesetzte Bepflanzung entlang der Ostgrenze und durch die festgesetzte Höhe der Baukörper kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgeschlossen werden.

Das geplante Baugebiet wird über die vorhandene Ortsstraße erschlossen.

### **3.2 Schutzgut Tier**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) genutzt. Die Fl. Nr. 1184 wurde als Hausgarten genutzt.

Auf Grund dieser bisherigen Nutzung kann durch die Ausweisung als Baugebiet eine Beeinträchtigung der Tierwelt ausgeschlossen werden. Die entlang des Entwässerungsgrabens vorhandenen Bäume werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Um ganz sicher zu gehen, dass mögliche Ackerbrüter nicht beeinträchtigt werden wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden dürfen. Sollten bauablaufbedingt Oberbodenarbeiten im Schutzzeitraum erforderlich sein, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

### **3.3 Schutzgut Pflanzen**

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Intensivgrünland (G 11 BayKompV) befinden sich im gesamten Geltungsbereich keine schützenswerten Pflanzen. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine biotopkartierten Bestände Die Baumhecke entlang des Entwässerungsgrabens wird durch die geplante Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Die Baugrenzen im Süden und Westen sind in ausreichender Entfernung zur Baumhecke so, dass auch die Wurzelbereiche der Baumhecken nicht beeinträchtigt werden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Baumhecke zu erhalten und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 bei der Erschließung zu schützen ist.





Baumhecke entlang des Entwässerungsgrabens.

Durch die erforderlichen Ausgleichsflächen kann der Verlust der bisher offenen Ackerflächen kompensiert werden.

### **3.4 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Natürlich wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf den Fl. Nr. 87 und 168 in der Gemarkung Airischwand.

### **3.5 Schutzgut Wasser Grundwasser**

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aus Erfahrungen durch angrenzende Bebauung kann jedoch von einem relativ niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei Einhaltung aller Vorschriften durch die geplante Baugebietsausweisung nicht zu erwarten. Das Gebiet befindet sich in keinem wassersensiblen Bereich.

### **3.6 Schutzgut Wasser Oberflächenwasser**

Die bisher bestehenden offenen Wiesenflächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab.

Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort, Regensickerbecken für private Flächen).

Der Graben im Grenzverlauf zwischen Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 26 ist bisher verrohrt. Die Verrohrung sollte rückgängig gemacht werden. Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich.

### **3.7 Schutzgut Klima und Luft**

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Durch teilweise Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

### **3.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich nordöstlich der Ortsmitte von Airischwand. Das Plangebiet wird im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch eine Bebauung bzw. durch einen durch einen Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Begehung (Mitte April) ohne Wasser war, begrenzt. Im Westen und Norden wird das geplante Baugebiet durch eine vorhandene Bebauung bzw. durch landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) begrenzt. Im Osten, zur freien Landschaft hin wird das Baugebiet durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen abgeschirmt.

Durch die geringe Größe sowie durch die Lage im Anschluss an eine vorhandene Bebauung und durch die vorgegebenen Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht mehr als bisher beeinträchtigt.

### **3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. werden auch nicht vermutet.

### **3.10 Schutzgut Fläche**

Durch die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung im Osten kann das geplante Baugebiet über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Das geplante Baugebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als MD eingetragen. Somit richtet sich der Bebauungsplan ordnungsgemäß nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

**4. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Bebauungsplanvorhabens.**

**Wirkfaktoren**

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

**Wirkraum**

In der Analyse werden die Auswirkungen im nachfolgendem Schema bewertet.

positiv	++	
bedingt positiv	+	
neutral	+-	
bedingt negativ	-	
negativ		--
nicht gegeben	o	



#### 4.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT AUSWIRKUNGEN		BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, n
	Luftverunreinigung	-	a, b, n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	b
	Arbeitsplätze	++	b, n
	Erholung und Freizeit	o	-----
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a, b, n
	vorhandener Lebensraum	-	a, b, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a, b, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	--	a, b, n
	Erosionsvermeidung / -verringerung	o	-----
Boden	Bodenbewegung	+-	a, b
	Untergrundverhältnisse	o	-----
	Versiegelung	-	a
	Geologie	o	-----
	Bodendenkmäler	o	-----
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+-	a
	Wasserrückhalt	+-	a, b
	Grundwasserverschmutzung	+-	a, b, n
	Versiegelung	--	a, b, n
	Wasserschutzgebiet	o	-----
	Abwasser	-	n
	Einfluss auf Gewässer	o	-----
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o	-----
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o	-----
	regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	+-	a, b
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o	-----
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+-	a, n
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o	-----
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	++	n
Fläche	Abrundung der vorhandenen Bebauung	++	a

#### 4.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

SCHUTZGUT AUSWIRKUNGEN		BEURTEILUNG	
Mensch	Gerüche	++	
	Luftverunreinigung	++	
	Lärm	++	
	Staubentwicklung	+	
	Arbeitsplätze	--	
	Erholung und Freizeit	0	
	Erschütterungen	0	
Tier	best. Biotopverbund	0	
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0	
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++	
	vorhandener Lebensraum	0	
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-	
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	++	
	Erosionsvermeidung /-verringerung	0	
Boden	Bodenbewegung	++	
	Untergrundverhältnisse	++	
	Versiegelung	++	
	Geologie	0	
	Bodendenkmäler	0	
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung		++
	Wasserrückhalt	++	
	Grundwasserverschmutzung	++	
	Versiegelung	+-	
	Wasserschutzgebiet	0	
	Abwasser	++	
	Einfluss auf Gewässer	0	
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0	
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0	
	regionale Luftqualität	++	
	Emissionen	0	
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	0	
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0	
	Eingrünende Gehölzstrukturen	0	
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0	
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0	
Fläche	weiterhin landwirtschaftliche Nutzung	++	

**5. *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.***

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer abschirmenden Gehölzpflanzung entlang der Ostgrenze
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort und durch die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze.
- Festsetzung eines Hausbaums
- Empfehlung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Rückgängig machen des verrohrten Grabens entlang der Grenze zwischen Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 26

**6. *In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.***

Auf Grund der im zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ist die geplante Baugebietsausweisung an dieser Stelle als Abrundung des Dorfgebiets die optimale Lösung. Durch die angebundene Bebauung an eine vorhandene Bebauung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als MD ausgewiesen ist.

**7. *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.***

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Mischgebiet Dorf (MD) zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der gemäß Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Nandlstadt. Sofern eine fachliche Unterstützung erforderlich ist, ist diese bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising anzufordern.

**8. *Monitoring:***

In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sind die Ausgleichsflächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen. Die weiteren Pflegemaßnahmen werden in der Ausgleichsflächenberechnung konkretisiert.

**9. *Zusammenfassung***

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen so sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

Die Ausgleichsflächen auf Fl. Nrn. 87 und 168 in der Gemarkung Airischwand befinden sich im Privatbesitz. Die erforderliche Meldung an das Ökoflächenkataster ist zeitnah bei der zuständigen Behörde (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz –LFU- Außenstelle Nordbayern Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof) durchzuführen.

**10. *Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.***

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Biotopkartierung Bayern Flachland / Landkreis Freising wurde zur Beurteilung mit herangezogen. Die Aussagen des Regionalplans 14 wurden mit einbezogen, ebenso die Artenschutzkartierung für den Landkreis Freising.

Die Aussagen des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans wurden berücksichtigt. Weitere hinzugezogenen Unterlagen siehe Punkt B (Rechtsgrundlagen). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine Aussagen enthalten die einer Ausweisung des Baugebiets entgegengestanden hätten.

## EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ der Arbeitsgruppe „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landespflege und Umweltfragen. (Ergänzte Fassung, Stand Januar 2003).

**Projekt:** **BAUGEBIET MD AIRISCHWAND OST**

**Fläche:** Flurnummern 9, 23/3 (TF), 26, 27 und 1184  
Gemarkung Airischwand

**Planaufstellung:** Stadt Nandlstadt  
Rathausplatz 1  
85405 Nandlstadt

**Hinweis:** Für die nachfolgende Berechnung wurden ausschließlich die Flurnummern 9(TF) und 26 bewertet.



Rote Fläche	=	Berechnungsfläche für den Ausgleich
K A	=	Keine Anrechnung

## 1. Bewertung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche

### a) Arten- und Lebensräume

Naturferner und anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der „Roten Listen“.



Blick von Osten nach Westen– Aufnahme vom 24.04.2023



Blick von Norden nach Süden – Aufnahme vom 24.04.2023

Auf Grund der Lage und der derzeitigen Nutzung als Grünland (G 11 nach Bay-KompV), ist durch die geplante Ausweisung eines Baugebiets eine Beeinträchtigung der Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nahezu ausgeschlossen.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wurde daher verzichtet. Näheres zum Zeitpunkt des Bodenabtrags siehe Umweltbericht.

**b) Boden**

Bindiger gut bearbeitbarer Boden. Anthropogen überprägter Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

**c) Wasser**

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Erfahrung durch die angrenzende Wohnbebauung kann von einem niedrigen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

**d) Klima und Luft**

Die geplante Bebauung hat wegen ihrer offenen Bauweise sowie der relativ geringen Gesamtfläche keine kleinklimatischen Auswirkungen auf Luftaustauschbahnen.

Durch die geplante Bebauung ist mit einer geringfügigen Erhöhung der bodennahen Temperatur zu rechnen. Die Ausgleichsfunktion der bestehenden Grünlandfläche geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren. Die Schadstoffemission durch Hausbrand erhöht die Schadstoffzunahme in der Luft geringfügig.

Die Lärmemissionen erhöhen sich während des Baus und nutzungsbedingt ebenfalls geringfügig

**e) Landschaftsbild**



ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland (G 11 Bay-KompV) genutzt. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich



im Nordosten der Gemeinde Airischwand. An den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans schließt sich im Norden und Osten Ackerland (A 11 Bay-KompV) an. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich von einer Bebauung begrenzt.

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurde im Osten des Baugebiets eine Strauchhecke festgesetzt.

## **2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.**

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer abschirmenden Gehölzpflanzung entlang der Westgrenze
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort, durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze.
- Festsetzung eines Hausbaums je 300 qm Grundstücksfläche
- Empfehlung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Rückgängig machen des verrohrten Grabens entlang der Grenze zwischen Fl. Nr. 9 und Fl. Nr. 26

## **3. Flächenermittlung**

**Auszugleichen Fläche insgesamt= 3.880 qm**

## **4. Begründung für die Einstufung des Anrechnungsfaktors**

Auf Grund vorgenannter Ausführungen ist das Gebiet wie folgt einzustufen:

### **ACKERFLÄCHE**

„Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“  
(Grünlandnutzung G 11 BayKompV)

Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35).

Typ A, Feld A 1 Faktor 0,3 bis 0,6

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sind, wenn keine wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs durchgeführt werden, grundsätzlich mit dem Faktor 0,6 auszugleichen.

## **5. Berechnung:**

Auszugleichen Fläche gesamt im Geltungsbereich = 3.880 qm

davon auszugleichen für Fl. Nr. 9 (TF) = 1.000 qm x 0,6 (Faktor) = Ausgleichsbedarf 600 qm

davon auszugleichen für Fl. Nr. 26 = 2.880 qm x 0,6 (Faktor) = Ausgleichsbedarf 1.728 qm

## 6. Ausgleichsfläche / Kompensationsfläche

Der erforderliche Ausgleich wird auf den  
Fl. Nrn. 87 in der Gemarkung Airischwand = 1728 qm  
und  
Fl. Nr. 168 in der Gemarkung Airischwand = 600 qm  
erbracht.

### Flurnummer 87 Gemarkung Airischwand



Ausgangszustand: Acker (A11 BayKompV) im Norden und Osten von Wald umgeben.

Zielzustand Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12 BayKompV) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern  
Waldsaumpflanzung ca. 22 m breit

Pflanzenliste:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuchen
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Rhamnus cathartica	-	Echter Kreuzdorn
	Salix caprea	-	Salweide
	Corylus avellana	-	Haselnuss
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

#### Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm

Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen

Sträucher 2 x v., Höhe 60 / 100 cm, Pflanzabstand 150 x 150 cm

Unterhaltszeitraum 5 bis 10 Jahre

Zeitdauer bis zur Erreichung des Entwicklungsziels 10 bis 15 Jahre

Hinweis:

Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

Die gesamte Pflanzfläche ist mit einem Knotengeflechtzaun, hasendicht, Höhe 150 bis 160 cm gegen Wildverbiss zu sichern. Der Wildschutzzaun ist mehrfach pro Jahr auf mögliche Beschädigung zu überprüfen und gegebenenfalls zu reparieren. Der Zaun ist nach ca. 7 bis 8 Jahren zu entfernen.

### **Flurnummer 168 Gemarkung Airischwand**



Ausgangszustand: Acker (A11 BayKompV)

Zielzustand: Streuobstwiese (B432 BayKompV)

Herstellung: Aufbringen von artenreichen Mähgut aus der Umgebung.  
Geeignete Flächen für das Spendermaterial sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen. Sollte kein geeignetes Spendermaterial zur Verfügung stehen ist eine Ansaat mit Regioaatgut für trockene Standorte durchzuführen. UG 16 / HK 16  
Unterbayerische Hügel- und Plattenregion nach RegioZert.

**Pflegemaßnahmen:** 3-schürige Mahd pro Jahr mit Balkenmäher  
1. Mahd ab Anfang Juni, Mähgut nach dem Abtrocknen entfernen  
2. Mahd ab Mitte Juli, Mähgut nach dem Abtrocknen entfernen  
3. Mahd ab Mitte September, Mähgut nach dem Abtrocknen entfernen  
Keine Düngung und kein Pflanzenschutz im Bereich der Wiesenflächen  
Düngung der Obstbäume nur im unmittelbaren Stammbereich zulässig  
Mahd von innen nach außen.

Unterhaltszeitraum: 5 bis 10 Jahre  
Zeitdauer bis zur Erreichung  
des Entwicklungsziels: 15 bis 30 Jahre  
Ziel: Kulturbezogene Nutzung

### **Pflanzenliste Obstgehölze (Sortenauswahl)**

#### **Apfel (Frühe Sorten)**

Jakob Fischer  
Apfel aus Croncels  
Reka

#### **Apfel (Mittelfrüh)**

Rebella  
Mutterapfel  
Rewena

#### **Apfel (Späte Sorten = Lagersorten)**

Rote Sternrenette  
Kaiser Wilhelm  
Roter Eiserapfel  
Lohrer Rambur  
Welschisner  
Relinda  
Purpurroter Cousinot

#### **Birnen**

Stuttgarter Geißhirtle  
Gute Graue  
Gellerts Butterbirne  
Josefine von Mechelen  
Oberösterreichische Weinbirne

#### **Zwetschgen**

Wangenheimer Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Große grüne Reneklode

#### **Sauerkirschen**

Morellenfeuer  
Schwäbische Weinweichsel

#### **Süßkirschen**

Burlat  
Schauenburger  
Schwäbische Weinweichsel

Walnuss  
Juglans regia

**Hinweis:** Die Wurzelballen der Obstgehölze sind mit Mäusegitter vor  
Wurzelfraß zu schützen. Die Stämme der Obstgehölze sind mit  
Drahtgitter gegen Wildverbiss zu schützen.  
Pflanzenqualifikation:  
Hochstämme StU 10/12 cm, mit Ballen

## **8. Meldung**

Die Ausgleichsflächen sind zeitnah zu melden an:

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LFU)  
Außenstelle Nordbayern  
Hans-Högn-Straße 12  
95030 Hof