

MARKT Nandlstadt

Begründung

zum

Bebauungsplan

Nr. 31 „Hausmehring“

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



in der Fassung vom 18.04.2024

umfassend die Flnr. 646, 647/1, 647/2, 644/3, 644, 734/4, 735/1
Gemarkung Airischwand sowie als

Teilfläche die Flnr. 639, 642, 716, 734, 710, 647, 718 Gemarkung Airischwand

Inhalt

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes | 3 |
| 2. | Planverfahren | 3 |
| 3. | Anlass, Zweck und Ziel der Planung | 4 |
| 4. | Geplante Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung | 5 |
| 6. | Topographische Verhältnisse | 6 |
| 7. | Verkehrliche Erschließung | 6 |
| 8.0 | Versorgung und Entsorgung | 7 |
| 8.1 | Wasseranschluss | 7 |
| 8.2 | Wasserwirtschaft | 7 |
| 8.3 | Elektroversorgung | 8 |
| 8.4 | Abfallbeseitigung | 8 |
| 9 | Altlasten | 8 |
| 10 | Erneuerbare Energien | 9 |
| 11 | Bodenmanagement | 9 |
| 12 | Flächenbilanz | 9 |

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil von Nandlstadt. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt vom 13.11.2019, als Dorfgebiet und teilweise als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 646, 647/1, 647/2, 644/3, 644, 734/4 und 735/1 Gemarkung Airischwand, sowie als Teilfläche die Flurnummern 639, 642, 716, 734, 710, 647, und 718 Gemarkung Airischwand. Das Planungsgebiet wird im Westen von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Norden, Osten und Süden von angrenzenden Wiesenflächen. Durch das Baugebietes führt die FS 25 als Erschließungsstraße von Hausmehring und den umliegenden Wohnhäusern.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches mit den Flurnummer 716, 644, 734/4, 642 und 639 sind derzeit mit einem Bestandsgebäude bebaut und die weiteren Flurstücke sind landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wiesenflächen.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 1,45 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern Hausmehring ca. 100 m und zum Hauptort Nandlstadt beträgt ca. 2,5 km.

2. Planverfahren

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom XX.XX.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Hausmehring“ im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die baurechtliche Situation für den Geltungsbereich ist derzeit im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt (vom 13.11.2019) manifestiert. Die aktuellen Planungen (Neubau eines Feuerwehrhauses und Einfamilienhäusern) machen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nandlstadt im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans auf den Flurnummern 646, 647/1, 644/3, 644, 734/4 und 735/1, Gemarkung Airischwand, sowie auf den Flurnummern (Teilfläche) 639, 642, 716, 734, 647 und 718, Gemarkung Airischwand wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans auf der Flurnummer 647/2, Gemarkung Airischwand, sowie auf der Flurnummern 647 (Teilfläche), Gemarkung Airischwand wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern mit max. 2 WE erforderlichen Grundstücke mit Flurnummern 646, 647/1, 644/3, 644, 734/4 und 735/1 Gemarkung Airischwand, sowie als Teilfläche die Flurnummern 716, 734, Gemarkung Airischwand, die Grundstücke mit Bestandsgebäuden der Landwirte auf den Flurnummern 642 und 639 (Teilfläche), Gemarkung Airischwand, sowie die Grundstücke zur Errich-

tung eines Feuerwehrhauses auf Flurnummer 647/2 und die Teilfläche der Flurnummer 647, Gemarkung Airischwand.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hausmehring“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet und teilweise als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Ortsteil Hausmehring ist als Dorfgebiet (MD) gemäß § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Aufgrund der Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 11 BauNVO muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst werden.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 Hausmehring liegt im nördlichen Teil der Marktgemeinde von Nandlstadt und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 13.11.2019.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Hausmehring zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Hausmehring aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale. Zudem ist das Ziel die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feuerwehrhaus auf der Flurnummern 647/2 und die Teilfläche der Flurnummer 647, Gemarkung Airischwand, zu schaffen.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollem Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Gemeinde Nandlstadt ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Marktgemeindeteil Hausmehring. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Hausmehring nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Verdichtung bzw. Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Zudem ist es wichtig für die allgemeine Bevölkerung und die städtebauliche Entwicklung die Voraussetzungen für ein neues, funktionales Feuerwehrhaus mit lokalem Standort zu schaffen. Die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses ist für die städtische Entwicklung der Marktgemeinde Nandlstadt ergiebig und dient der Sicherheit der allgemeinen Bevölkerung.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist die Planung eines neuen Feuerwehrhauses und die Erweiterung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes, die zukünftigen neuen Wohnraum ermöglicht.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 Hausmehring schafft 8 Parzellen mit Einfamilienhäusern, erhält die Voraussetzung für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung auf den Teilflächen der Flurnummern 639 und 642.

Auf der Grundlage der angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung auf den Flurnummern 646, 647/1, 644/3, 644, 734/4 und 735/1, Gemarkung Airischwand, sowie auf den Flurnummern (Teilfläche) 639, 642, 716, 734 und 647, Gemarkung Airischwand ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 dient ein MD der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Im Dorfgebiet (MD) sind allgemein nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig. Unzulässig sind Tankstellen nach § 5 Abs. 2 BauNVO Punkt 9.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Zudem schafft der Bebauungsplan Nr. 31 Hausmehring im Geltungsbereich die Möglichkeit der Errichtung eines Feuerwehrhauses auf der Flurnummer 647/2 und der Teilfläche der Flurnummer 647, beides Gemarkung Airischwand. Der Geltungsbereich in dem Bereich wird als SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Gebäude für die Feuerwehr zulässig.

Nach der Zweckbestimmung des § 11 Abs. 1 sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "Dorfgebiet" (MD) und im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan in der Nutzungsschablone, Punkt 2.1 und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Im Lageplan wird die maximal zulässige Grundfläche GR ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal

zulässige GR für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.2 im festgesetzten Rahmen möglich.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des MD und SO im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt.

Die Wandhöhe auf den Parzellen 735/1, 734/4, 644, 644/3, 734, 716, 642 und 639 wird ab dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt, bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Wandhöhe auf den Parzellen 646, 647/1 und 647/2 wird ab dem markierten Höhenbezugspunkt an der markierten Stelle der Straßenfahrbahnkante gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf maximal 20 cm über oder unter der zuvor definierten Stelle der jeweiligen Parzelle liegen.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Bei den Parzellen im MD wird die Wandhöhe auf 4,50m bei einer festgesetzten Dachneigung bis 25-35° begrenzt. Bei den Parzellen im SO wird die Wandhöhe auf 5,20m bei einer festgesetzten Dachneigung bis 15-20° begrenzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen und Carports können mit symmetrischen Satteldächern oder begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

6. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich um ein von Süd nach Nordost und von Süd nach Nordwest ansteigendes Hanggelände. Der geplante Geltungsbereich steigt vom Süden bei ca. 475,00 m ü. NN bis zur Nord-West-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 484,00 m ü. NN und vom Süden zur Nord-Ost-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 485,00 m ü. NN an.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 25. Der Geltungsbereich ist ebenfalls über die FS41 im Norden erreichbar.

8.0 Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Nandlstadt sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

8.2 Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser allgemein

Für das Bauvorhaben gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (nFRElv).

Aufgrund der anstehenden Böden ist eine Versickerung nicht möglich.

Es kommen daher die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (trenog) zur Anwendung.

Anwendungsbereich

Gemeingebrauch

Diese technischen Regeln gelten für das erlaubnisfreie, schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer im Rahmen des Gemeingebrauchs nach art. 18 (Stand 2010) des bayerischen Wassergesetzes (baywg).

Angeschlossene Fläche

Die, an eine Einleitungsstelle angeschlossene, befestigte Fläche darf maximal 1000 m² betragen. andernfalls muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Anforderungen an das schadlose Einleiten in oberirdische Gewässer

Hydrologische Gründe

Zu entwässernde Flächen dürfen nun dann an eine Einleitungsstelle angeschlossen werden, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. dies kann aus hydrologischen Gründen (z.B. bei undurchlässigem Untergrund, Hanglagen mit Gefahr von Schichtwasserbildung oder Rutschungen, sehr hohem Grundwasserstand) oder bei Vernäbungsgefahr bestehender Bauwerke oder anderen schwerwiegenden Nachteilen der Fall sein.

Für Niederschlagswasser aus unbeschichteten Flächen aus Kupfer, Zink, Blei und dergleichen, grösser als 50m, ist eine Vorbehandlung nach art. 41f, baywg bzw. eine Reinigung über 30cm bewachsenen Oberboden erforderlich. ggf. muss eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Flächen, auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert; abgelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden, dürfen nicht erlaubnisfrei in ein Gewässer eingeleitet werden.

Planung

Es ist grundsätzlich mit den Bauantragsunterlagen ein Entwässerungseingabeplanung mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Gemeindeverwaltung vorzulegen.

Das Grundstück ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzendes Privatgrundstücke gelangen kann.

Für die Niederschlagswassereinleitung sind neben der Trennung die Regeln der DWA M153 zu beachten.

Starkregenvorsorge

Es ist mit Grund-, Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend dagegen zu sichern.

Aufgrund der topografischen Lage kommt es zu wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen. Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für die Dritte kommen (whg §37).

Ausführung

Während der Bauzeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen.

8.3 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9 Altlasten

Es wurde durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 94491 Hengersberg, eine orientierende abfalltechnische Voruntersuchung vorgenommen. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Bodenmischprobe MP (BS1-E1/ BS2-E1/ BS3-E1/ BS4-E1/BS5-E1) ist gemäß den Anforderungen an die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen („Verfüll-Leitfaden“) als Z0-Material einzustufen.

Die Aushubböden sind nach Ansicht des WWA München für Wirkungspfad Boden-Grundwasser und des Gesundheitsamts Freising für Wirkungspfad Boden-Mensch vor der Wiederverwertung bzw. vor einer Entsorgung aufzuhalten und durch ein Fachbüro repräsentativ untersuchen zu lassen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf zusätzliche Bodenverunreinigungen oder anthropogenes Auffüllmaterial ergeben, ist das Landratsamt Freising, Bodenschutzrecht, unverzüglich zu informieren.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höherwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, für das Wohngebiet, des Wirkungspfades Boden – Mensch und des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

10 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

11 Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

12 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha - davon sind im Einzelnen:

| | |
|--|---------|
| Dorfgebiet (MD) | 0,99 ha |
| Sonstiges Sondergebiet (SO), Feuerwehrhaus | 0,30 ha |
| Verkehrsfläche - Bestand | 0,16 ha |
| <hr/> | |
| gesamte Fläche des Geltungsbereiches | 1,45 ha |

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den

Anlagen: