

**BEGRÜNDUNG**  
**MIT**  
**UMWELTBERICHT**  
  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
  
**NR. 30**  
  
**„KITZBERGER FELD II“**  
  
**MARKT NANDLSTADT**



Entwurf vom 16.11.2023, in der Fassung vom 18.04.2024,

umfassend

die Flurnummern: 422/2, 422/3, 423, 422/4 und 422/6 sowie Teilflächen der Flurnummern  
422/5, 31/24 und 421

alle Gemarkung Nandlstadt

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Kommunen in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO, sowie eine Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

Der Markt Nandlstadt hat daher am 23.03.2023 beschlossen, im Süden des Marktes Nandlstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Sinne des §30 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 30,

### **„KITZBERGER FELD II“**

aufzustellen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen des Plangebietes werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Markt Nandlstadt besitzt einen vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 11.04.2019 (AZ.: 51-610-100/17) genehmigten Flächennutzungsplan, der in einer 4. Änderung gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kitzberger Feld II“ geändert wird. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet nun von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“ (SO), ein Gewerbegebiet und einer Randeingrünung im Westen und Süden hin dargestellt.

Im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sowie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geschaffen werden.

Der Bebauungsplan „Kitzberger Feld II“ und die 4. Flächennutzungsplanänderung gehen parallel ins Verfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die Marktgemeinde Nandlstadt der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Der Markt Nandlstadt liegt in der Nähe des Oberzentrums Freising.

Es werden im folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (LEP 1.1.1 (Z)). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1 (G)).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 (G))

Zum Thema Wirtschaftsstruktur (Kapitel 5.1) wird u.a. der folgende Grundsatz aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten werden in Kapitel 5.3 folgende Ziele aufgeführt:

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.  
Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mitbestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. (LEP 5.3.1. (Z))
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.  
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. (LEP 5.3.2. (Z))
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandels-großprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf

oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (LEP 5.3.3. (Z))

Mit dem Bebauungsplan wird den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern entsprochen.

## **2.2 Regionalplan der Region München (14)**

Regionalplanerisch ist der Markt Nandlstadt der Region München (14) zuzuordnen.

Laut Regionalplan München ist der Markt Nandlstadt ein Grundzentrum. Gemäß LEP gehört es zur Definition eines Grundzentrums die Bevölkerung des Grundzentrums, sowie eines weiteren zugewiesenen Ortes (in dem Falle Hörgerthausen), mit zentralörtlichen Einrichtungen zu versorgen.

Nach dem Leitbild der Regionalplanung soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden (RP B II. 1.5). In diesem Zusammenhang ist es geboten die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (RP B II. 1.4).

Hierzu gehört aus wirtschaftlicher Sicht auch ein „Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs“ (LEP 2.1.3 (Z)) zu gewährleisten.

Gemäß des Regionalplanes der Region München (14) sind in allen Teilräumen der Region wohnortnahe Arbeitsplätze zu ermöglichen (RP B IV 2.1). Es ist allen Gemeinden im ländlichen Raum eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (RP B IV 2.3).

Im Sinne der Einzelhandelsplanung soll dabei auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen geachtet werden (RP B IV 3.1). Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben (RP B IV 3.2).

Der Bebauungsplan „Kitzberger Feld II“ steht den Zielsetzungen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen nicht entgegen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt stellt den Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren Nr. 4 des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs.3 BauGB parallel betrieben.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Kitzberger Feld II“. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 30 „Kitzberger Feld“ nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### **3. Erfordernis der Planung und Planungsziel**

Der ländliche Raum im Umland von München hat als Wohn- und Gewerbestandort in den vergangenen Jahren durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München stetig an Bedeutung gewonnen. So soll gerade im ländlichen Raum nicht nur ein Angebot an ausreichenden, gewerblichen Siedlungsflächen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende dafür Rechnung tragen, dass mit der Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht wird, sondern auch die Standortsicherung und die Möglichkeit zur Betriebserweiterung für bestehende ortsansässige Unternehmen gewährleistet werden.

Der Markt Nandlstadt ist sehr bestrebt, die Lebens- und Arbeitsbedingungen u. a. durch die Schaffung bzw. Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze langfristig strukturell zu verbessern. Es soll Betrieben die Möglichkeit geboten werden, sich anzusiedeln bzw. sich zu erweitern und somit Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen. Mit diesem Bestreben möchte der Markt Nandlstadt zugleich den verbindlich festgesetzten Zielen der Raum- und Landesplanung zur Sicherung einer nachhaltigen gewerblichen Wirtschaft und Dienstleistung Rechnung tragen.

Für ein neues Gewerbegebiet sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zudem ist es Aufgabe der Grundzentren, die Mitversorgung von benachbarten Gemeinden zu gewährleisten. Im Fall der Marktgemeinde Nandlstadt ist dies gemäß RP München die Gemeinde Hörgertshausen. Gemeinsam verfügen beide Gemeinden derzeit über etwa 8.000 Einwohner. Durch die Ausweisung neuer Wohngebietsflächen im Markt Nandlstadt (Nandlstadt Nordwest II, Nandlstadt Moosburger Straße, Korbinianstraße, mehrere Einbeziehungssatzungen) in den letzten Jahren und weiteren, derzeit in Planung bzw. Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen, ist mit einem weiterhin deutlichen Ansteigen der Bevölkerungszahl in der nahen Zukunft zu rechnen. Dadurch kann auch eine steigende Nachfrage der Bevölkerung bei der Nahversorgung erwartet werden, für die der Markt Nandlstadt als Grundzentrum eine angemessene Versorgung zu gewährleisten hat (LEP 2.1.6 Abs. 2 (G)).

Der Markt Nandlstadt ist daher bestrebt seiner wachsenden Bevölkerung eine verbesserte Nahversorgung zu ermöglichen.

Das Ziel der Bebauungsplanung ist demnach die Schaffung von Baurecht in Form eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“ (SO) gemäß §11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2. BauNVO. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des Marktes Nandlstadt verbessert werden. Zu diesem Zweck sollen im geplanten Sondergebiet die als zulässige Arten der Nutzung nur ein Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt und ein Imbiss zulässig sein.

Durch die stetige Weiterentwicklung des Marktes Nandlstadt hat sich der Bedarf nach Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs noch weiter erhöht.

Im südlichen Teil des Marktes Nandlstadt gibt es derzeit keinen Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter.

Im Zentrum von Nandlstadt gibt es eine „Nandlstädter Marktladerl“, im Norden einen „Penny“- und im Westen einen „Rewe“-Supermarkt.

Im ganzen Markt Nandlstadt gibt es trotz hoher Nachfrage momentan keinen Drogeriemarkt.

Gemäß LEP sind zentralörtlichen Einrichtungen in der Regel in den Siedlungen und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Der Siedlungs- und Versorgungskern einer Gemeinde ist die Siedlungseinheit, in der bestehende zentralörtliche Einrichtungen sowie Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert sind. Er umfasst nicht nur den örtlichen Versorgungsbereich (z.B. Marktplatz) dieser Siedlungseinheit, sondern auch die hiermit im baulichen Zusammenhang stehenden Flächen (z.B. Wohn- und Gewerbegebiete). Ausnahmen sind zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen (Z LEP 2.1.4.).

Ausnahmsweise können zentralörtliche Einrichtungen auch außerhalb der Siedlungs- und Versorgungskerne Zentraler Orte realisiert werden. Dies ist dann der Fall, wenn die zentralörtliche Einrichtung einen bestimmten Flächenbedarf aufweist, der absehbar im Siedlungs- und Versorgungskern nicht gedeckt werden kann. Im hier vorliegenden Fall ist es evident, dass der erforderliche Flächenbedarf innerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns nicht gedeckt werden kann.

Hierzu wurden alle am Ortsrand befindlichen Flächen bzw. Grundstücke auf Ihre Eignung zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. §11 Abs. 3

Satz 1 Nr 2 BauNVO i.V.m dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Teilfortschreibung 2018. Dabei wurden unterschiedliche Aspekte der Lage, topographischen Gegebenheiten, ökologischer Faktoren sowie Grundstücksgrößen und Grundstückerschließung überprüft und bewertet. Auch die Verfügbarkeit der Grundstücke zum Erwerb durch die Gemeinde wurde mitberücksichtigt, siehe „Anlage\_Nahversorgung zentrale Orte Umkreis“.

Die Untersuchung hat ergeben, dass der geeignetste Ort zur Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel mit Gastronomie“ im Anschluss an das Gewerbegebiet „Kitzberger Feld“ liegt.

Es bestehen derzeit im Bereich des „Gewerbegebiet Kitzberger Feld“ keine Möglichkeiten zur Innenentwicklung gemäß LEP 3.2. (Z), da wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen die gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung des Gewerbegebiets zugeführt werden kann.

Ebenso hat durch die Betrachtung der umliegenden Nahversorgungsmöglichkeiten ergeben, dass in den umliegenden zentralen Orten nicht mit Kaufkraftabflüssen nach Nandlstadt zu rechnen ist.

Selbst das nächstgelegene Grundzentrum, der Markt Au i.d. Hallertau, verfügt über bessere Nahversorgungsmöglichkeiten und plant diese ebenfalls zu erweitern. Weiterhin muss angemerkt werden, dass der Markt Au i.d. Hallertau über eine deutlich schnellere Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Mainburg verfügt als nach Nandlstadt. Bei etwa gleicher Entfernung.

Vielmehr ist zu betrachten, dass die bestehenden Nahversorgungsmöglichkeiten in der Marktgemeinde Nandlstadt für eine Gesamteinwohnerzahl von rund 8.000 Personen, als derzeit kaum ausreichend zu erachten sind. Gerade auch im Vergleich zu den umliegenden Grundzentren Zolling und Au i.d. Hallertau.

Wie bereits erläutert sind die geplanten, zulässigen Nutzungen im Plangebiet auf die Versorgung der anwohnenden Bevölkerung der Marktgemeinde Nandlstadt ausgelegt. Diesem Grundsatz folgend, dient auch das im Plangebiet enthaltene Gewerbegebiet der Aufnahme betrieblicher Nutzung. Hierbei steht die Förderung lokaler Handwerksbetriebe im Vordergrund.

Unter Abwägung der Interessen der lokalen Einzelhandelsstrukturen sollen im geplanten Gewerbegebiet keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden.

Durch die zuvor aufgeführten Einschränkungen der Nutzung, soll ein Abfließen von Kaufkraft aus dem Ortszentrum Nandlstadt ausgeschlossen werden.

Eine Eingrünung im Norden und Westen wird das Plangebiet zu den Verkehrsflächen hin abgerundet.

Durch den baulichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, mit seiner bereits bestehenden und in Bälde weiter vergrößerten baulichen Masse, kann sich hier eine funktionale, gewerbliche Einheit räumlich, struktureller Art ausprägen, wodurch eine Streubebauung vermieden wird. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Infrastruktur des Gewerbegebiets ist ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet.

Der Hauptverkehr zum Sondergebiet SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ kommt aus dem Norden über die „Freisinger Straße“ aus dem Ortskern von Nandlstadt.

Für die Fußgänger, die den Fußweg von der „Moosburger Str.“ entlang der „Nandl“, zum SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ nutzen werden, soll ein sicherer Fußübergang mit Ampel über die Kreisstraße FS32 direkt zum SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ führen, s. Anlage Fußgängerüberquerung. Neben der Ampel soll auf beiden Seiten ein Bushalteschild realisiert werden. So wird das SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ an das ÖPNV angeschlossen.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Alternative Standorte kommen aufgrund der oben aufgeführten Punkte und in Ermangelung der erforderlichen Flächen nicht in Betracht.

#### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Markt Nandlstadt liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Freising. Er liegt im Dreieck zwischen den Städten Freising (20 km), Moosburg (16 km) und Mainburg (15 km).

Das Planungsgebiet selbst liegt im Süden des Marktes Nandlstadt. Hier situiert es sich zwischen der „Freisinger Straße“ FS32 und der Verbindungsstraße zur FS43, der FS-2070. Durch diese Lage ist eine gute verkehrstechnische Erschließung gegeben. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von Norden kommend bietet auch ein

Feldweg die Anbindung als Fußweg vom Ortsgebiet Nandlstadt, s. Anlage Fußgängerüberquerung.

Vom Bebauungsplan „Kitzberger Feld II“ der Marktgemeinde Nandlstadt werden folgende Flurstücke ganz oder teilweise erfasst:

die Flurnummern: 422/2, 422/3, 423, 422/4 und 422/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 422/5, 31/24 und 421

alle Gemarkung Nandlstadt

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 2,07 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 13 aufgeführt.

## **5. Topographische Verhältnisse**

Topographisch handelt es sich um ein von Norden nach Süden leicht ansteigende Fläche, die in der Mitte auf einer Höhe von ca. 461,00 Meter über NN liegt.

Das Gebiet für das SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ steigt ungefähr parallel zur Kreisstraße im Nordosten von ca. 459,00 Meter über NN auf eine Höhe bis zur Nutzungsgrenze zum GE auf ca. 462,00 Meter über NN.

Das Gebiet für das geplante Gewerbe steigt von ca. 462,00 Meter über NN im Nordosten auf ca. 466,00 Meter über NN an der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets.

Die westlich gelegene Verbindungsstraße zur FS43, der FS-2070, liegt höher und ist entsprechend angeböscht.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB, §11 BauNVO  
§8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen nach § 8 ABS. 2 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Müllverbrennungsanlage, Schlachthöfe, Mästereien und Bitumenmischanlagen;
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen;
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen;
- Anlagen zum Umschlagen von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen;
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestserzeugnissen.
- Lagerplätze als selbständige Anlagen
- Betriebe und die ausschließlich oder überwiegend der Aufbewahrung und Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen sind unzulässig (z.B. Garagenpark, Carstorage)
- Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringung von Personen dienen (z.B. Hotelbetriebe, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte)



- Vergnügungsstätten jeglicher Art gem. § 8 ABS. 3 NR. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstiges Sondergebiet (SO):

Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“, welches in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert ist, sind folgende Nutzungen zulässig:

Im Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) ist ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Ebenso zulässig ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> (räumlich abgetrennt vom Lebensmittelvollsortimenter). Weiterhin sind ein Backshop und Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 65 m<sup>2</sup>, sowie ein Imbiss mit einer Gesamtverkaufsfläche max. 65 m<sup>2</sup> zulässig.

## **7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) sind jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 zulässig. Abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.

Im Sondergebiet (SO) ist eine Wandhöhe von max. 10,0 m gemessen von 461,00 m üNN bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Wandhöhe von max. 9,0 m gemessen von 465,00 m üNN (GE) bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika zulässig.

Als Dachformen sind Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° oder Flachdächer zulässig.

## **8. Erschließung und Verkehr**

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes „KITZBERGER FELD II“ erfolgt über die „Freisinger Straße“ Kreisstraße FS32 oder der Verbindungsstraße zur FS43, der FS-2070.

Die Erschließung des Sondergebietes „Einzelhandel mit Gastronomie“ und des Gewerbegebiets werden über die FS-2070 ermöglicht.

Der Fußweg neben der „Nandl“ wird mit einem Fußübergang mit Ampel über die Kreisstraße FS32 direkt zum SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ erweitert, s. Anlage Fußgängerüberquerung.

Über Bushalteschilder auf der Kreisstraße FS32 neben dieser geplanten Ampel wird das SO „Einzelhandel mit Gastronomie“ an das ÖPNV angeschlossen.

## **9. Versorgung und Entsorgung**

### **9.1. Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung**

Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.

Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.

Öffentlicher Grund:

Das Niederschlagswasser der bereits bestehenden Erschließungsstraßen und der öffentlichen Flächen wird wie bisher über offene Gräben gesammelt und anschließend in den Kühbach eingeleitet.

Privatgrundstücke:

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und kann gedrosselt in Kühbach eingeleitet werden. Eine entsprechende Gestattung zur Unterquerung der Kreisstraße FS32 sollte mit dem Tiefbauamt des LRA Freising abgestimmt werden.

Das Sammeln des Niederschlagswassers kann beispielsweise in Regenrückhaltebecken oder unterirdischen Rückhaltevolumen erfolgen. Im Bebauungsplan wurden daher mögliche Vorhalteflächen in ausreichender Dimensionierung für Regenrückhaltebecken (RRB) bereits vorgesehen.

Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Es ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Es ist grundsätzlich mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Marktgemeindeverwaltung vorzulegen.

Das Grundstück sollte so gestaltet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzende Privatgrundstücke gelangen kann.

## **9.2. Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerke Netz GmbH.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

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.

## **9.3. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

## **9.4. Altlasten**

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Sollten dennoch Altlasten und Bodenverunreinigungen aufgefunden werden, muss das LRA Freising, SG 41 Altlasten, unverzüglich verständigt werden.

Da das Grundstück künftig höherwertig genutzt wird als bisher, sind die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspfades Boden- Mensch, des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

## **9.5. Verwendung des anfallenden Oberbodens und Bodenmanagement**

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub soll deshalb möglichst im Plangebiet verwertet werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden und fachgerechten Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen. Es dient der zweckmäßigen Wiederverwertung von Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sowie zur Schonung nicht beanspruchten Bodens.

Wenn qualitativ hochwertige Boden nicht im Plangebiet verwertet werden kann, wird empfohlen diesen auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

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 sollte ein detailliertes Bodenmanagement ausgearbeitet werden. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren.

## 10. Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 23-005-07 vom 06.03.2024 erstellt (Bestandteil der Begründung). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Flächen des Bebauungsplans "Kitzberger Feld II" des Markts Nandlstadt werden Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 in Höhe von  $L_{EK} = 60/45$  dB tags/nachts vorgeschlagen. Sie sind in dieser Höhe typischerweise für die Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend.

In der Nachtzeit müssen Tätigkeiten, die mit einer Geräuschentwicklung verbunden sind, eingeschränkt werden.

Im (nach Absprache mit dem Landratsamt) vorzulegenden Lärmschutzgutachten ist nachzuweisen:

a) Die von den Betrieben und Anlagen im Sondergebiet und Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschimmissionen halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Immissionsorten ein (z.B. Wohnungen und schutzbedürftige Büros). Die Vorbelastung durch andere Betriebe ist dabei zu berücksichtigen.

b) An den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der Gewerbegebiete werden die Immissionskontingente  $L_{IK}$  nicht überschritten, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ergeben. Als emittierende Kontingentflächen sind jeweils die gesamten Grundstücksflächen inkl. der privaten Grünflächen anzusetzen. Keine emittierenden Flächen sind öffentliche Grünflächen sowie die öffentlichen Straßen, Fuß- und Radwege und deren Begleitgrünstreifen.

Bei Bedarf und auf Antrag können diese Kontingente erhöht werden; dazu ist ein Lärmschutzgutachten vorzulegen.

Die Kontingentflächen, die das verwendete Rechenprogramm SoundPLANnoise auf Basis der Planversion vom 07.09.2021 ermittelte, werden nachfolgend angegeben.

Kontingentflächen:

Fläche	Kontingentfläche in m²
SO	13.314
GE	7.992

Maßgebliche Immissionsorte:

Index	Adresse	Flur-Nr.	Schutzbedürftigkeit
IO01	(noch unbebaut); Südgrenze des WA (FNP; B 80.05)	325	WA lt. FNP
IO02	Ludwig-Thoma-Str. 30	932/62	WA
IO03	Gründl 19	815/2	Außenbereich (MD)
IO04	Kitzberg 6 1/2	285/1	Außenbereich (MD)

Die Prüfung der Einhaltung der Lärmschutzanforderungen für das Sondergebiet kann wegen der gemeinsamen Nutzung des Kundenparkplatzes nur für alle Märkte gemeinsam erfolgen. Die Aufteilung von "Lärm-Emissions-Rechten" zwischen den Märkten und die Schlichtung eventueller gegenseitiger Lärmstörungen ist im Innenverhältnis in Miet-, Pacht- oder sonstigen Verträgen zu regeln.

Eine Gliederung des Sonder- und des Gewerbegebiets in Parzellen ist nicht vorgesehen. Im Hinblick auf ein höchstrichterliches Urteil wird festgestellt, dass dessen Forderungen nach einer Festsetzung ungleich hoher Zahlenwerte für  $L_{EK}$  zur Gliederung des Gebiets in mehrere Parzellen sowie die Freistellung einzelner Parzellen von Emissionskontingenten hier nicht umsetzbar sind. Näheres wird in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt.

Die Verkehrsräuschpegel halten die schalltechnischen Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete im Gewerbegebiet ein. Im Sondergebiet sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Im Gewerbegebiet sollen keine Wohnungen zugelassen werden; deshalb sind keine diesbezüglichen Satzungsbestimmungen erforderlich.

Jedoch ist eine Belastung von Gebäudefassaden im Gewerbegebiet durch Geräusche benachbarter Betriebe bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete anzunehmen. Diese liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1. Dementsprechend beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile für schutzbedürftige Büroräume  $R'_{w,ges} = 35$  dB.

Dieser Wert überschreitet die Mindestanforderung von 30 dB der DIN 4109-1, Nr. 7.1. Deshalb wird in den Hinweisen durch Text auf das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß hingewiesen.

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Im bayerischen Denkmalatlas ist kein Denkmal im Planungsgebiet vermerkt.

## **12. Allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes**

a. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

b. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Din 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

c. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden geschossen muss die Rettung baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter dl(k) 23-12 O.Ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

d. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

e. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

### **12.1 Allgemeine Belange und Hinweise**

a. Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und von landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) sind zu dulden

Die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dürfen von den Maßnahmen der Ausgleichsflächen nicht beeinflusst werden.

Die Zugänglichkeit der Verkehrswege der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein.

b. Werbeflyer dürfen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden. Wechselbilder o.ä. Werbebotschaften dürfen nicht anbracht werden. Die genaue Ausgestaltung des Werbeflyers ist vor Errichtung mit der Straßenverkehrsbehörde Landkreis Freising abzustimmen.

### **13. Flächenbilanz**

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha, davon sind im Einzelnen:

SO „Einzelhandel mit Gastronomie“	1,17 ha
Gewerbegebiet	0,51 ha
Private Grünflächen	0,29 ha
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	0,10 ha
<hr/>	
<b>Gesamte Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>2,07 ha</b>

### **14. Grünordnung**

#### **14.1 Beschreibung des Planungsgebietes:**

##### Lage und Nutzung

Das geplante Sonder- und Gewerbegebiet liegt ca. 300 m südlich vom Ortsrand Nandlstadt entfernt an einen flachen, nordexponierten Hang. Nördlich verläuft die „Freisinger Straße“ FS32, im Westen die Verbindungsstraße zur FS43, die FS-2070.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche und Intensivgrünland genutzt. Auf den künftig zu bebauenden Flächen befinden sich keine Gehölzbestände. Entlang der FS 32 beginnt im Nordosten die Berg-Ahorn-Allee mit zwei Straßenbäumen. Im Nordwesten befindet sich ein Naturdenkmal mit einer Linde.

Entlang der Straßen sind Altgrasbestände angesiedelt. Im Westen verläuft entlang der Straße ein trockener Graben, an dem sich zum Teil Hochstaudenflur befindet. Hier kommen kleinflächig Mädesüß, Schilfrohr, Reitgras, Brennessel und Pfefferminze vor.

Östlich und südlich angrenzend befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im Norden sind großflächige Wiesen zu finden. Westlich liegt der bereits vorhandene Teil des Gewerbegebietes Kitzberger Feld.

##### Naturräumliche Grundlagen

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

##### Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet mit lehmigen Sand, sandiger bis schluffiger Lehm zu rechnen. Als Bodentyp kommt hier überwiegend Braunerde aus Lößlehm vor.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Tertiär / Miozän entstanden. Der Standort weist Ton, Schluff, Mergel, Sand, auch Kies alpenrandnah als Festgestein der oberen Süßwassermolasse ungegliedert auf.

##### Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der Ortsrand- und Hanglage um einen Kaltluftsammlbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) der Südbayernrasse.

### **14.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:**

#### Regionalplan München

Gemäß Regionalplan München liegt die Fläche teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (nördlicher Bereich).

#### Bayerische Biotopkartierung:

Innerhalb der Fläche befindet sich kein Biotop. Umliegend befinden sich die Biotope B 80.08 und 80.07. Es handelt sich um Hecken, Gebüsche und Feldgehölze.

#### Landschafts- und Flächennutzungsplan:

Im Landschafts- und Flächennutzungsplan sind keine Angaben zu der Fläche eingetragen.

#### Naturdenkmal

Im Nordwesten befindet sich ein Naturdenkmal mit einer Linde.

### **14.3 Artenschutzrechtliche Belange**

#### 14.3.1. Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Freising (ABSP)

Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten, Ranken, Rainen und Saumgesellschaften im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland (Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm); gezielte Förderung von Ackerwildkrautfluren in Kontakt zu Magerrasen.

Ein Fund der Artenschutzkartierung (ABSP 7436 A 137) belegte das Vorkommen von Grünspecht.

#### 14.3.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): siehe Anhang

Durch die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche können Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Es wurde zur Beurteilung eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt. Diese liegt im Anhang bei.  
Hierbei wurde geprüft, ob



- artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt werden,
- naturschutzfachliche Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erfüllt werden,
- für weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, der Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG (entsprechend §19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) einschlägig ist.

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

##### Vermeidungsmaßnahme V1:

Rodungsarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist-, und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

##### Vermeidungsmaßnahme V2:

Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Verbotstatbestand eintritt. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Pflug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.

##### Vermeidungsmaßnahme V3:

Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten.

##### Vermeidungsmaßnahme V4:

Nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.

##### Vermeidungsmaßnahme V5:

Entstehende Erdhaufen oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebnen, damit sie nicht von Amphibien und Reptilien besiedelt werden können.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 S.3 BNatSchG)

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität, sogenannte „CEF-Maßnahmen“ i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, sind nicht erforderlich.

#### **14.4 Planungskonzept**

Die neu entstehende Sonder- und Gewerbefläche wird um die gesamte Fläche mit einem schmalen öffentlichen und privaten Grüngürtel umgeben, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind aus einer vorgegebenen Artenliste auszuwählen. Bei den Baumpflanzungen muß ein Abstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Für die nichtbepflanzten, anzusäenden Flächen ist eine naturnahe und standortgerechte Samenmischung zu verwenden (autochthones Saatgut) und als extensive Wiese zu entwickeln. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

#### **14.5 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

##### Verlust an landwirtschaftlicher Fläche (ca. 1,9 ha) und Beeinträchtigung von Funktionen für den Naturhaushalt durch Versiegelung

Es gehen landwirtschaftliche Anbauflächen mit guten Erzeugungsbedingungen zur Produktion von Lebensmitteln verloren.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

- Verminderung der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser und damit
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von belebter Bodenschicht
- Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

Auch wenn es eine Anbindung an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet gibt, geht durch seine Lage in landwirtschaftlicher Flur ein weiterer, bisher freier Landschaftsbereich verloren. Das Landschaftsbild wird weiter in starkem Maße beeinträchtigt.

#### **14.6 Möglichkeiten der Verminderung von Eingriffen**

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Alternativstandorte stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Der visuellen Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten baulichen Einrichtungen und andererseits den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die Dimension und Gestaltung der Baukörper setzt die Maßstäbe für die zu erwartenden Veränderungen. Die geplanten Pflanzgebote tragen zur Verminderung dieser Auswirkungen bei.

### **15. Eingriffsbewertung nach Bayerischer Kompensationsverordnung**

#### **15.1 Flächenbewertung**

Gemäß Bestandserfassung und Bestandsbewertung ist der Ausgangszustand des

Untersuchungsraumes als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen, da es sich um Ackerflächen (A11) und Intensivgrünland (G11) handelt. Das heißt, es wird nach Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste mit 3 Wertpunkten bewertet. Es handelt sich um eine Eingriffsfläche von 19 889 qm.

### **15.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung**

Aufgrund der geplanten Nutzung geht die Ausweisung mit einer hohen Versiegelung und einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 einher.

### **15.3 Maßnahmen, die der Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen**

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bepflanzungsmaßnahmen (Hecken, Einzelbäume) auf den privaten Grünflächen
- Ausweisung von Ausgleichsflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen, dadurch werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild etwas abgemildert

### **15.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes**

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 19 889 qm. Aufgrund unterschiedlicher Eigentümer werden die Ausgleichsflächen getrennt berechnet.

Auf das Sondergebiet entfallen 13 402 qm, auf das Gewerbegebiet 6 487 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsflächen sind überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die mit 3 Wertpunkten eingestuft sind.

Die geplante Eingriffsschwere wurde mit 0,8 festgelegt.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Sondergebiet:  $13\,402\text{ qm} \times 3 \times 0,8 = 32\,164$  Wertpunkte

Gewerbegebiet:  $6\,487\text{ qm} \times 3 \times 0,8 = 15\,569$  Wertpunkte

### **15.5 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen**

Für das Sondergebiet:

Die Ausgleichsfläche für das Sondergebiet soll auf der Flurnummer 340, Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing im Landkreis Regensburg hergestellt werden.

Es handelt sich derzeit um Intensivgrünland. Davor wurde es als Acker genutzt.

Aufgrund des Standortes (Donautal) und der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00558.01 Verordnung LSG im Landkreis Regensburg), sowie der Nähe des FFH-Gebiets (Wälder im Donautal Nr. 7040-302) und des Vogelschutzgebietes (7040-402) soll hier die Fläche dementsprechend standortgerecht aufgewertet werden. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

- Schaffung von Mulden (Abgrabung ca. 30 cm tief) zur Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren, Schilfflächen und Pfeifengraswiesen
- Pflanzung von dreireihigen Hecken entlang der Grundstücksgrenze
- Anlage eines Waldmantels mit standortgerechten Bäumen der Hartholzaue (Grau-Erle, Eiche, Traubenkirsche) und einer dreireihigen Strauchschicht mit feuchteverträglichen Sträuchern entlang des angrenzenden Waldes

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße hierfür:  
Sondergebiet:

Bestand: Intensivgrünland (G11) = 3 Wertpunkte

Ziel (Prognosezustand): Hochstaudenfluren, Heckenpflanzung und Aufforstung entlang des angrenzenden Waldes = 10 Wertpunkte

Aufwertung um 7 Wertpunkte

32 164 WP (Bedarf) : 7 WP (Aufwertung) = 4 595 qm (Ausgleichsumfang)

Für das Gewerbegebiet:

Die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wird auf Flurnummer 364, Gemarkung Nandlstadt, Markt Nandlstadt bereitgestellt.

Es handelt sich um bestehendes Intensivgrünland. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzung von Obstbäumen und Ansaat einer Blumen-Kräuterwiese

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße hierfür:  
Gewerbegebiet:

Bestand: Intensivgrünland (G11) = 3 Wertpunkte

Ziel (Prognosezustand): Streuobstwiese (B432) = 10 Wertpunkte

Aufwertung um 7 Wertpunkte

15 69 WP (Bedarf) : 7 WP (Aufwertung) = 2 224 qm (Ausgleichsumfang)

## **16. Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan werden extern, auf Flurnummer 340, Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing, Landkreis Regensburg (Ausgleichsfläche für das Sondergebiet), und auf Flurnummer 364, Gemarkung Nandlstadt, Markt Nandlstadt (Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet) ausgewiesen.

Ausgleichsfläche für das Sondergebiet:

Auf Fl.Nr. 340, Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing, Landkreis Regensburg

- Erforderliche Fläche 4 595 qm
- Anlage von Feuchtmulden (Abgrabung ca. 30 cm tief) zur Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren, Schilfflächen und Pfeifengraswiesen, Aushub soll an den Rändern eingebracht werden, Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut für Hochstaudenfluren gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Regensburg, jährliche Herbstmahd mit Beseitigung des Mähguts, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, alle drei Jahre Prüfung und Entfernen von invasiven Pflanzenarten wie z.B. Drüsiges Springkraut, Riesenknöterich und Kanadische Goldrute
- Pflanzung von standortgerechten, dreireihigen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, Arten und Pflanzung gem. Pflanzliste im Ausgleichsflächenplan
- Anlage eines 7 m breiten Waldmantels mit Aufforstung von standortgerechten Bäumen der Hartholzaue (Grau-Erle, Eiche, Traubenkirsche) und einer dreireihigen Strauchschicht entlang des angrenzenden Waldes (Fl.Nr. 339); Arten und Pflanzung gem. Pflanzliste im Ausgleichsflächenplan

#### Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet

##### Auf Fl.Nr. 364, Gemarkung Nandlstadt, Markt Nandlstadt, Landkreis Freising

- Erforderliche Fläche 2 224 qm
- Aufwertung als Streuobstwiese auf einer Fläche mit bisheriger intensiver Wiesenutzung und Ansaat einer Blumen-Kräuter-Wiese

Gemäß Planung sind mind. 15 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es sollen unterschiedliche Sorten aus Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Walnuß gewählt werden. Der Abstand der Bäume soll 10 m betragen. Die Bäume sind zu pflegen, zu schneiden und vor Wildverbiß zu schützen. Bei Ausfall sind sie umgehend zu ersetzen. Herbizideinsatz ist nicht erlaubt.

Die Wiese ist mit einer Blumen-/ Kräutersamenmischung aus autochthoner Herkunft anzusähen und als extensive Wiese mit zweimaliger Mahd (erste Mahd ab 1. Juli, 2. Mahd im Herbst) zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Herbizideinsatz ist nicht erlaubt.

## **17. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Der Markt Nandlstadt plant, südlich des Ortes und östlich eines bestehenden Gewerbegebietes ein Sonder- und Gewerbegebiet auszuweisen. Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die " FS 32 und FS 2070.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha, davon sind im Einzelnen:

SO „Einzelhandel mit Gastronomie“	1,39 ha
Gewerbegebiet	0,29 ha
Private Grünflächen	0,32 ha
Flächen für den Verkehr (Davon neu zu planende Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehweg)	0,49 ha (0,35 ha)
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	0,14 ha

---

<b>Gesamte Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>2,07 ha</b>
---	----------------

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind auf Grundlage des Baugesetzbuches und dem Naturschutzgesetz, hier die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. v. 24.06.2004) i.V.m. § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes v. 01.03.2010, geändert 14.12.2022 anzuwenden und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Abfall- und Wassergesetz wird mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt. Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Im Regionalplan ist die Fläche im nördlichen Bereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht derzeit auf dem Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft vor. Dieser wird im Parallelverfahren angepasst.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 2.1 Schutzgut Mensch

Eine gewisse Lärmbelastung ist durch die FS 32 und FS 2070 und dem bereits vorhandenem Gewerbegebiet bereits jetzt gegeben und wird aufgrund der Ansiedelung von neuen drei Verbrauchermärkten weiter steigen. Dadurch ist anlage- und betriebsbedingt von mehr Kfz-Verkehr und dadurch mehr Lärm- und Schadstoffbelastung auszugehen. Auch während der Bauphase ist mit zusätzlichem Lärm zu rechnen

Anlagebedingte Auswirkungen:

Es sind nur wenige Menschen davon betroffen, da sich in unmittelbarer Nähe kein Wohngebiet befindet. Das nächste Wohngebiet liegt ca. 300 m entfernt. Im angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet sind zum einen die Arbeitnehmer in den vorhandenen Gewerbebetrieben und einige wenige in den Betriebswohnungen des angrenzenden Gewerbegebiets wohnende Personen betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baulärm für einige Menschen zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärms und der Luftschadstoffe auf den Zufahrtsstraßen sorgen.

Erholungsfunktion:

Der Rad- und Fußweg von Nandlstadt in Richtung neues Sondergebiet führend und entlang der FS 32 weitergehend und auch der Weg entlang des früheren Bahndammes wird von vielen Erholungssuchenden genutzt. Durch die Zunahme des Verkehrs sind hier die Spaziergänger stark betroffen.

Der Erholungswert der Planungsfläche selbst ist für die ansässige Wohnbevölkerung nicht von großer Bedeutung, da es sich nur um eine Ackerfläche inmitten von zwei Zufahrtsstraßen handelt. Es sind nur wenig reizvolle landschaftliche Eindrücke gegeben, so dass diese Flächen über keine Erholungseignung verfügen und somit für die Naherholung der erholungssuchenden Bevölkerung keine Rolle spielen.

Allerdings wird der Übergang zur freien Landschaft hier durch großflächige Bebauung weiter beeinträchtigt und somit die Wahrnehmung auf ein offenes, weitläufiges Landschaftsbild weiter gestört.

Die Auswirkungen für den Menschen bezüglich Lärm und Luftschadstoffe werden durch die gewerbliche Nutzung und zunehmenden Verkehr von mittlerer Erheblichkeit sein.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die Fläche im Bereich des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes wird als Acker und Intensivgrünland genutzt. Auf der zu bebauenden Fläche weist sie wenig erkennbaren Lebensraum für die Tierwelt auf. Durch spezielle Vermeidungsmaßnahmen ist der Bestand vor Gefährdungen gem. § 44 Abs. 1 zu schützen. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgeführt.

Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird. Störungseffekte können auch an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Licht- und Lärmeffekte der neu entstehenden Bebauung entstehen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Als Bodentyp kommt hier überwiegend Braunerde aus Lößlehm vor. Die Bodenart ist im Untersuchungsgebiet lehmiger Sand, sandiger bis schluffiger Lehm. Es sind günstige Erzeugungsbedingungen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist also hoch und geht durch die Versiegelung verloren. Des Weiteren wird die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt.

Durch die großflächige Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird und somit ein völliger Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Bebauung und Versiegelung in einem Umfang von ca. 80 % der Gesamtfläche bei maximaler Ausnutzung der GRZ zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Es kann auf Grund der großflächigen Versiegelung des Bodens von einer Beeinträchtigung hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden gesprochen werden.

### 2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Durch die massive Versiegelung und Überbauung im geplanten Gewerbegebiet reduziert sich das Wasserdargebotspotential, es gehen Infiltrationsflächen verloren und es wird die Oberflächenversickerung erheblich reduziert. Der Oberflächenabfluss steigt und somit verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Aufgrund der Größe wird von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit ausgegangen.

### 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Hier tragen insbesondere größere Gebäudekomplexe zu einer Barrierewirkung des Luftaustausches bei. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammelgebiet.

Ergebnis:



Auf Grund der Randlage (Kaltluftsammelgebiet) und Größe und Höhe der geplanten Baufläche, sowie durch die erhöhten Luftschadstoffe aufgrund zunehmenden Verkehrs sind mittlere Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets stellt derzeit eine reine Ackerfläche dar. Gehölze sind mit Ausnahme der Baumreihe entlang der FS 32 nicht vorhanden, außerdem ist der Blick in die freie Landschaft bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die gewerbliche Bebauung führt jedoch zu einem weiteren Verlust angrenzender Freiräume und einer weiteren Einschränkung der Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Es kann von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Vorhandene Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landsamts für Denkmalpflege Priorität.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Folgende Nebenbestimmungen gelten bei einer zulässigen Überplanung der Bodendenkmäler im Einzelvorhaben:

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im

Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Ergebnis:

Wenn durch die Baugebietsausweisung ein archäologisches Bodendenkmal betroffen ist, ist für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter eine geringe negative Auswirkung zu verzeichnen.

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 würde auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Der optische Freiraum wäre weiterhin vorhanden und bisher vorkommende Tierarten könnten diesen Lebensraum weiterhin besiedeln.

4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

- Als optische Verbesserung wird der bebaute Bereich mit Baumpflanzungen eingegrünt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen
- Schaffung von externen Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

- Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden

Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Versickerung der Niederschläge auf den jeweiligen Grundstücken

#### Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen

#### Schutzgut Kulturgut

- Voruntersuchungen zur Feststellung von vorhandenen Bodendenkmälern
- Beantragen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde falls ein Bodendenkmal vorhanden ist

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

#### Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in der Marktgemeinde zur Verfügung. Eine Nahversorgung mit Lebensmittel ist aufgrund der Zunahme der Bevölkerung in diesem Bereich von Nandlstadt zu gewährleisten und zu verbessern. Die Erschließung des Gebietes ist als optimal zu bezeichnen.

#### Planinhalt

Auf Grund der Vorgaben wie z. B. Erschließung, Gebäudegrößen, Zufahrten ist eine Planung entstanden, die die Versiegelung so weit wie möglich verringert. Eine Eingrünung des Baugebietes ist durch Baumpflanzungen verbessert.

### 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft und der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde der Leitfaden für die Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Zum Vollzug des Denkmalsschutzes werden Untersuchungen des Archäologischen Vereins durchgeführt. Die Untersuchung des Bodens und des Grundwassers ist mit Gutachten belegt. Artenschutzrechtliche Belange wurden durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) dargelegt.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern herangezogen.

Die Beschreibung lokalklimatischer Verhältnisse beziehen sich auf grundsätzliche und allgemeine Angaben. Genaue Auswirkungen hierzu können heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Meßmethoden fehlen.

## 7. Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Nach drei Jahren soll diese durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

### Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung eines Sondergebietes für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe für die angrenzenden Bereiche mit sich. Ein von Spaziergängern benutzter Rad- und Fußweg ist betroffen, damit verringert sich hier die Erholungseignung. Die Auswirkungen sind als mittlere Beeinträchtigung zu sehen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung ist die Tier- und Pflanzenwelt nicht übermäßig betroffen, da auch derzeit nur begrenzte Lebensräume vorhanden sind. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

### Schutzgut Boden

Der Bau von Gewerbebauten führt zur massiven Versiegelung von Boden und damit zu einem Verlust der Funktion dieser Böden. Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Versiegelung eine hohe Erheblichkeit zu verzeichnen.

### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch. Aufgrund der massiven Bebauung ist der Eingriff als hoch zu beurteilen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich bisher freie Blick wird durch die Bebauung weiter beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Bebauung als mittel einzustufen.

### Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten. Eine Vorbelastung ist bereits gegeben.

Die Luftschadstoffe werden aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens zunehmen. Ein Kaltluftammelgebiet ist betroffen und künftig durch weitere Bebauung eingeschränkt. Die Auswirkungen sind als mittlere Beeinträchtigung zu sehen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.

Es befindet sich ein Bodendenkmal westlich der Fläche.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität. Die Maßnahmen sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Mensch (Lärm, Erholung)	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Boden	hoch	hoch	hoch	hohe Erheblichkeit
Wasser	hoch	hoch	mittel	hohe Erheblichkeit
Klima / Luft	mittel	gering	mittel	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den .....

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister  
Nandlstadt, den .....

Anlagen:

- Anlage\_Fußgängerüberquerung
- Anlage\_Übersichtskarte Ortsrand Nandlstadt
- Bodengutachten Nandlstadt von IMH GmbH
- Schallschutzgutachten von BL-Consult Piening, 23-005-07 vom 06.03.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung