

# Markt Nandlstadt

## Begründung

zum

## Bebauungsplan

Nr. 31 - 1 „Hausmehring - Sondergebiet Feuerwehr“  
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



in der Fassung vom 29.04.2025

umfassend die Flnr. 647/2  
Gemarkung Airischwand sowie als

Teilfläche die Flnr. 710, 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 .....  | 4  |
| 5.   | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung .....                           | 4  |
| 6.   | Topographische Verhältnisse .....   | 5  |
| 7.   | Verkehrliche Erschließung .....   | 5  |
| 8.   | Versorgung und Entsorgung .....   | 5  |
| 8.1. | Wasseranschluss .....   | 5  |
| 8.2. | Technische Beschreibung der Niederschlagsentwässerung .....                     | 6  |
| 8.3. | Technische Beschreibung des Schmutzwassers .....                                | 7  |
| 8.4. | Elektroversorgung .....   | 7  |
| 8.5. | Abfallbeseitigung .....   | 7  |
| 9.   | Altlasten .....   | 8  |
| 10.  | Erneuerbare Energien .....  | 8  |
| 11.  | Bodenmanagement .....   | 8  |
| 12.  | Bodendenkmäler .....  | 9  |
| 13.  | Hinweise zum Schutz von Landwirten .....  | 9  |
| 14.  | Flächenbilanz .....   | 9  |
| 15.  | Grünordnung .....   | 10 |
| 15.1 | Lage und vorhandene Nutzung .....   | 10 |
| 15.2 | Natürliche Grundlagen .....   | 10 |
| 15.3 | Sonstige Vorgaben .....   | 10 |
|      | Flächennutzungsplan .....   | 10 |
|      | Bayerische Biotopkartierung .....   | 10 |
| 15.4 | Artenschutzrechtliche Belange .....   | 10 |
| 15.5 | Planungskonzept .....   | 12 |
| 15.6 | Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild .....                        | 12 |
|      | Verlust an Wiesenflächen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt: ..... | 13 |
|      | Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung. ....               | 13 |
| 15.7 | Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen: .....                              | 13 |
| 15.8 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....                                   | 14 |
| 15.9 | Ausgleichsfläche .....  | 15 |
| 16.  | Umweltbericht .....   | 16 |
| 16.1 | Einleitung .....  | 16 |

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

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil von Nandlstadt. Es ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt vom 13.11.2019, 1. Änderung vom 09.02.2023, als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 647/2, Gemarkung Airischwand, sowie als Teilfläche die Flurnummer 710, Gemarkung Airischwand. Das Planungsgebiet wird im Süden, Osten und Westen von angrenzenden Wiesenflächen umgrenzt. Im Norden führt die FS 25 als Erschließungsstraße von Hausmehring und den umliegenden Wohnhäusern.

Das Grundstück mit der Flurnummer 647/2 ist landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Wiesenfläche.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,29 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 27.04.2023 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) 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 der Flurnummer 647/2, Gemarkung Airischwand, wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke zur Errichtung eines Feuerwehrhauses auf Flurnummer 647/2, 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 - 1 „Hausmehring - Sondergebiet Feuerwehr“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nandlstadt als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 - 1 „Hausmehring – Sondergebiet Feuerwehr“ liegt im nördlichen Teil der Marktgemeinde Nandlstadt und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 13.11.2019, 1. Änderung vom 09.02.2023.

Städtebauliches Ziel der Neuauflistung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses auf der Flurnummern 647/2, Gemarkung Airischwand, zu schaffen.

Es ist 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.

Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist die Planung eines neuen Feuerwehrhauses und innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes.

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 - 1 „Hausmehring – Sondergebiet Feuerwehr“ schafft die Möglichkeit der Errichtung eines Feuerwehrhauses.

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 „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 SO im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt.

Die Wandhöhe 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. 3,25 m zulässig.

Im SO wird die Wandhöhe auf 5,20m bei einer festgesetzten Dachneigung bis 20° begrenzt.

Brandwände dürfen 50 cm höher sein als die zulässige Wandhöhe.

Aus zwingenden betriebstechnischen Gründen können im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Ausnahmen zugelassen werden (z.B. Aufzüge).

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

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 Südost nach Nordwest ansteigendes Hanggelände.

Der geplante Geltungsbereich steigt vom Südost bei ca. 475,00 m ü. NN bis zur Nord-West-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 478,50 m ü. NN.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 25.

## **8. Versorgung und Entsorgung**

### **8.1. Wasseranschluss**

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

## 8.2. Technische Beschreibung der Niederschlagsentwässerung

### 8.2.1 Allgemein

Aufgrund der anstehenden Böden ist eine Versickerung nicht möglich.

Das gesamte Niederschlagswasser des Grundstücks wird daher gesammelt, gereinigt und anschließend über ein Rückhaltebecken gedrosselt in den Albaner Bach eingeleitet.

Die Wassermenge aus der biologischen Kleinkläranlage wurde wegen deren Geringfügigkeit nicht berücksichtigt. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße ist nicht Gegenstand des Antrages und wird vom Straßenbauamt separat geplant.

### 8.2.2. Reinigung des Oberflächenwassers

Für die Reinigung der Oberflächenwässer wird das DWA-Arbeitsblatt A 102-2 (Ausgabe 12/2020) angewendet.

Die Dachflächen fallen unter die Flächengruppe D.

Die befestigten Hofflächen- und Zufahrten fallen ebenfalls unter die Flächengruppe V1.

Die Fahrzeugfrequenz für den Parkplatz und die Zufahrt für das Feuerwehrhauses liegt unter 300 DTV und ist somit geringer als in einem Wohngebiet.

Eine Reinigung des Niederschlagswassers ist somit nach der DWA A102 nicht erforderlich.

Für die Reinigung des Vorplatzes wird trotzdem ein Absetzschacht mit Prallwand oder Tauchrohr geplant.

### 8.2.3. Drosselmenge und Rückhaltung

Die flächenspezifische Drosselmenge für einen kleinen Hügel- und Berglandbach liegt bei 30 l/s\*ha.

(siehe Anfrage und Stellungnahme durch das Wasserwirtschaftsamt, Herr Hinz, vom 20.02.2024).

Die Rückhaltung und Drosselung muss auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Die Auslegung von Rückhaltevolumen und Drossel erfolgt nach DWA A 117. Als Regenspende wird aus Sicherheitsgründen ein 10-Jähriges Regenereignis verwendet.

Die daraus resultierende Drosselmenge beträgt 3,7 l/s und das erforderliche Rückhaltevolumen 30,8 m³.

### 8.2.4. Freisitz

Der im Süden des geplanten Gebäudes liegende Freisitz soll oberflächlich entwässern. Das anfallende Regenwasser soll nicht gesammelt werden, sondern in der angrenzenden Grünfläche versickern.

### 8.2.5. Ausführung

Während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass weder gewässer- bzw. fischschädlichen Substanzen noch Sedimente in das Gewässer gelangen. Zudem dürfen unter der Bauzeit keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen.

---

### 8.3. Technische Beschreibung der Schmutzwasserentsorgung

#### 8.3.1. Schmutzwasser allgemein

Der Ortsteil Hausmehring gehört zur Gebietsklasse III.  
(siehe Liste sogenannten „Bezeichneten Gebieten“ des Landkreises Freising vom 19.09.2010)

Die Gebietsklasse III bezeichnet Gebiete in denen die Abwasserbeseitigung von der Gemeinde auf die Einzelanwesen übertragen wird und die Abwasserreinigung dauerhaft in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe erfolgt.

#### 8.3.2. Schmutzwasserbeseitigung

Bei dem anfallenden Schmutzwasser handelt es sich um rein häusliches Abwasser. Es fallen keine mineralöhlhaltige Abwässer an. Die Fahrzeugwäsche wird zentral in Nandlstadt durchgeführt. Das anfallende häusliche Abwasser ist demnach über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen.

#### 8.3.3. Ableitung Überwasser

Das gereinigte Überwasser aus den Kleinkläranlagen wird in den Albaner Bach eingeleitet.

#### 8.3.4. Planung und Abnahme

Die Erlaubnis für die Kleinkläranlage erfolgt nach Art. 70 BayWG im Fiktionsverfahren.  
Die Planung der einzelnen mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen muss vor Baubeginn von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nach Art. 65 BayWG begutachtet werden und nach der Erstellung vor Inbetriebnahme durch diesen abgenommen werden.

### 8.4 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.

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.

Ebenso sind das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" zu beachten.

### 8.5 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 Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

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



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

Es wird empfohlen qualitativ hochwertigen Boden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

## 12. Bodendenkmäler

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist zu rechnen.

Bei eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

## 13. Hinweise zum Schutz von Landwirten

- 1) Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und von landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) sind zu dulden.
- 2) Auf eine ausreichende Abstandsfläche zur angrenzenden Acker- und Grünlandfläche ist zu achten, da diese von Landwirten mit modernen Arbeitsmaschinen und Geräten befahren werden und dabei nicht beeinträchtigt werden sollen.
- 3) Bei geplanten Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- 4) Die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dürfen von den Maßnahmen der Ausgleichsflächen nicht beeinflusst werden.

## 14. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha - davon sind im Einzelnen:

|  |         |
|--|---------|
| Sonstiges Sondergebiet (SO), Feuerwehrhaus | 0,27 ha |
| Verkehrsfläche - Bestand                   | 0,02 ha |
| <hr/>                                      |         |
| gesamte Fläche des Geltungsbereiches       | 0,29 ha |

## 15. Grünordnung

### 15.1 Lage und vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet, auf dem eine Fläche für die Feuerwehr ausgewiesen werden soll, befindet sich am östlichen Ortsausgang von Hausmehring. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Es befinden sich keine Gehölze darauf. Der Albaner Bach fließt ca. 20 m südlich vom Grundstück.

### 15.2 Natürliche Grundlagen

#### Naturräumliche Gliederung

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

#### Boden und Geologie

Als Bodenart ist im Untersuchungsgebiet Braunerde aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde vorherrschend.

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 25 000 ist das Planungsgebiet im Tertiär / Miozän entstanden und gehört zur oberen Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil.

#### Klima

Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 795 mm mm/Jahr.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald Galium-Carpinetum typicum der Südbayern-Rasse.

### 15.3 Sonstige Vorgaben

#### Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Bayerische Biotopkartierung

Es sind keine Biotope in näherer Umgebung vorhanden.

#### Arten und Biotopschutzprogramm 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.

### 15.4 Artenschutzrechtliche Belange

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 und umfaßt den gesamten Bereich der Bebauungspläne Nr. 31-1 und 31, bei

dem auch eine Bebauung von Wohnhäusern im gesamten nordöstlichen Bereich von Hausmehring vorgesehen ist.

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 der saP:

Da auf dem vorgesehenen Grundstück des Sondergebietes keinerlei Gehölzbestände vorhanden sind, sind hier keine Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Der Oberboden, die Gehölzbestände und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen

##### b) Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte zwischen den umliegenden Lebensräumen
- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch stärker als bisher in die südlich und östlich angrenzende freie Landschaft.

## Fazit der Untersuchung:

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Die Artenschutzkartierung (ASK) wurde in einem Umkreis von 2 km um den geplanten Eingriffsraum ausgewertet. Aus dem Raum liegen nur wenige Nachweise vor. Aus dem Bereich bis 1 Kilometer um den Geltungsbereich lagen keine Nachweise vor. In größerer Entfernung gab es Nachweise von Arten aus den Gruppen Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Amphibien, die für den Geltungsbereich nicht relevant sind.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Konfliktvermeidende Maßnahme erforderlich:

V1: Erforderliche Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind

Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen der vorliegenden saP wurden alle prüfungsrelevanten Artengruppen abgehandelt. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten der meisten Gruppen konnten aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Im Gelände wurde eine Bestandsaufnahme der Vögel durchgeführt. Es wurden außer dem Haussperling keine seltenen oder gefährdeten Vogelarten festgestellt. Der Haussperling ist durch die geplante Bebauung nicht negativ betroffen.

Die Prüfung ergab, dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht einschlägig sind.

## 15.5 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb des Grundstückes Parkplätze zu gliedern und eine wirksame Ortsrandeingrünung zu schaffen. Die Arten der geplanten Bäume ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Als Ortsrandeingrünung sind private Grünstreifen zur Bepflanzung mit Hecken geplant.

## 15.6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

#### Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Verlust an Wiesenflächen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:

Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die östlich und südlich angrenzenden Wiesenflächen.

Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte

#### Auswirkungen auf Boden und Wasser

Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung.

Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen der Rückhaltung entgegengewirkt werden.

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

Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmimmissionen für die dort lebende Wohnbevölkerung;

Lärmimmissionen und optische Effekte durch Fahrzeuge wirken noch weiter als bisher in die westlich angrenzende freie Landschaft.

Die Bebauung am Ortsrand von Hausmehring wird eine negative Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen.

### 15.7 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits vom geplanten Gebäude und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die geplanten Pflanzgebote tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen bei.

Mit einer Ortsrandeingrünung auf dem geplanten Feuerwehrgrundstück mit Pflanzgeboten wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und ökologisch etwas aufgewertet. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden durch Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen wo möglich.

Der Verlust von offenem Boden durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig

und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden.

#### Schutzgut Boden:

Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### Schutzgut Wasser:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

#### Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung am östlichen Ortsrand wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Die Ortsrandbepflanzung vermindert die negativen optischen Auswirkungen der Bebauung.

### 15.8 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß „Bayerischer Kompensationsverordnung“ des Bayerischen Landesamt für und Umwelt an.

#### Flächenbewertung

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 2 648 qm. Die vorhandene Straße wurde nicht als Eingriff gerechnet.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild, da es sich um Intensivgrünland handelt.

#### Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Fläche für die Feuerwehr und der hierfür festgesetzten Grundfläche ist eine GRZ von 0,3 zu erwarten.

Die Berechnung der Ausgleichsfläche nach Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung ergibt insgesamt 2 383 Punkte. Siehe Eingriffsbewertung auf Planblatt 2 (Bestands- und Bewertungsplan)

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten nach derzeitig vorhandenem Bestand gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

| Bewertung des Schutzguts<br>Arten und Lebensräume  | Wertpunkte | Beeinträchtigungsfaktor | Kompensationsbedarf<br>in Wertpunkten |
|--|------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Eingriffsfläche Fl.Nr. 647/2<br>Grundstück für Feuerwehr<br>Intensivgrünland (G11)<br>= geringe Wertigkeit | GW 3       | 0,3 (GRZ)               | 2 648 qm x 3 x 0,3 = 2 383 Wertpunkte |

### Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen für die Durchlässigkeit von Grundstücken
- Grünordnerische Festsetzungen (Ausweisung privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung)

#### Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzung im Bebauungsplan)

#### Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes)

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Ortsrandeingrünung

### Ermittlung des realen Kompensationsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Flächengröße nach durchgeführter Aufwertung gem. Bayer. Kompensationsverordnung:

| Bewertung des Schutzguts<br>Arten und Lebensräume  | Aufwertung / Aufwertungsspanne<br>in Wertpunkten | Kompensations-<br>bedarf in qm |
|--|--|--------------------------------|
| -Eingriffsfläche Fl.Nr. 647/2<br>Grundstück für die Feuerwehr<br>-Ausgleich auf Fl.Nr. 701 (2 383 WP)<br>-Aufwertung von Intensivgrünland (G11)<br>in gewässerbegleitenden Gehölzsaum (B113) |  |                                |
| = Aufwertung von GW 3 in GW 11 = GW 8  |  | 2 383 WP : 8 = 298 qm          |

### 15.9 Ausgleichsfläche

#### Ausgleichsfläche auf Flurnummer 701, Gemarkung Airischwand (siehe Planblatt 2)

Es handelt sich um eine 298 qm große Fläche am Albaner Bach, die derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Uferaufweitung des Baches geplant, sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Flächen zur Entwicklung von Hochstaudenfluren und Schilf. Diese Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist nicht erlaubt.

Die Ausgleichsfläche ist bis Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Sie wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes über das Landratsamt Freising an das Ökokataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gemeldet.

## 16. Umweltbericht

### 16.1 Einleitung

#### 16.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Nandlstadt plant, in Hausmehring eine Fläche für den Neubau eines Feuerwehrhauses auszuweisen. Dies macht die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nandlstadt im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-1 „Hausmehring“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nandlstadt als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die Kreisstraße FS 25.

Die notwendige Fläche für die Straße wird ebenfalls dargestellt.

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

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha - davon sind im Einzelnen:

|  |         |
|--|---------|
| Sonstiges Sondergebiet (SO), Feuerwehrhaus | 0,27 ha |
|--|---------|

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Verkehrsfläche - Bestand | 0,02 ha |
|--------------------------|---------|

---

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| gesamte Fläche des Geltungsbereiches | 0,29 ha |
|--------------------------------------|---------|

#### 16.1.2 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. 03.11.2017) i.V.m. § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 19.11.2021 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 entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Der Regionalplan macht zu den Flächen keine Aussagen. Der Flächennutzungsplan beinhaltet in dem Bereich bereits Wohnbauflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung.

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

#### Schutzgut Mensch



#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Für die in den angrenzenden Wohnbereichen in Hausmehring lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) vor allem durch die Anlage und Betrieb des Feuerwehrhauses zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Baulärm für Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes sorgen.

#### Erholungsfunktion:

Der Erholungswert für die Öffentlichkeit ist aufgrund der Lage an der FS 25 nicht von Bedeutung.

#### Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird zum Teil wegen der Lage in der Nähe vom Albaner Bach und der bisherigen offenen weiten Wiesenflächen durch die Bebauung stark beeinträchtigt.

Insgesamt sind für die hier wohnenden Menschen mittlere Auswirkungen zu erwarten.

#### 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.

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Baubetrieb entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Der Oberboden, die Gehölzbestände und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.
- Es besteht ein Kollisionsrisiko von Tieren mit Baustellenfahrzeugen

##### b) Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungs-, Barriere- und Zerschneidungseffekte zwischen den umliegenden Lebensräumen
- Lärmimmissionen und optische Effekte wirken noch stärker als bisher in die südlich und östlich angrenzende freie Landschaft.

Durch die Bebauung verschiebt sich die um die Siedlung vorhandene Störungszone weiter in die freie Landschaft. Dies führt zu Verschlechterung von Lebensräumen für die Tierwelt. Somit ist der Eingriff als geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

### Schutzgut Boden

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

Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist überwiegend als Braunerde über Lößlehm-Fließerde vorherrschend.

Ergebnis:

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

### Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Der Albaner Bach fließt mehr als 20 m entfernt und bleibt von der Bebauung unberührt.

Grundwasser:

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kann von einer geringen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

### Schutzgut Luft und Klima

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind grundsätzlich geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche geringe Bedeutung als Kaltluftammelgebiet.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die offenen Flächen am östlichen Ortsausgang, welche in der Nähe des Albaner Baches liegen weisen einen landschaftlichen Reiz auf und stellen einen typischen ländlichen Übergang vom Ortsausgang in die freie Landschaft (offene Wiesenflächen) dar. Das geplante Feuerwehrgebäude mit vielen Parkplätzen am Ortsende und nahe des Albaner Baches verändert hier das Landschaftsbild sehr negativ.

Aufgrund der jedoch geringen Größe kann von einer mittleren Beeinträchtigung gesprochen werden.

#### 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.

Baudenkmäler:

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen, somit sind keine Anforderungen diesbezüglich zu stellen.

Bodendenkmäler:

Sind hier nicht nachgewiesen.

Da mit der Baugebietsausweisung keine vorhandenen architektonisch wertvollen Bauten sowie archäologische Bodendenkmäler betroffen sind, sind hier keine weiteren Aussagen zu treffen.

#### 16.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als Grünland genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Die Sichtbeziehung in Richtung freie Landschaft wäre weiterhin vorhanden.

#### 16.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Begrünung des Ortsrandes mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen
- Schaffung von Ausgleichsflächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Schutzgut Boden

- Festsetzungen im Bebauungsplan, dass Stellplätze so zu befestigen sind, dass eine gewisse Wasserdurchlässigkeit gewährleistet werden kann. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden

Schutzgut Wasser

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß und Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellplätzen.

- Versickerung auf privaten Grundstücken

#### Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung

### 16.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

#### Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in Hausmehring zur Verfügung.

### 16.6 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.

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

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

### 16.7 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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:

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

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den .....

Gerhard Betz, Erster Bürgermeister  
Nandlstadt, den

Anlagen:  
Lageplan 1:100  
Bodengutachten  
Erläuterung zur Entwässerung  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung