

Markt Nandlstadt

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“



Begründung zum Verfahren gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

3. Änderung des Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“
des Marktes Nandlstadt
in der Fassung vom 26.04.2018, geändert und gesetzt am 18.10.2018

umfassend die Flurnummer 940, 940/3 bis 940/6, 941 bis 941/100, 941/102 bis 941/170, 236 bis 236/6, 236/8 bis 236/12, 239/1 bis 239/2, 233/5, 233/25, 233/28 und 153/8,

alle Gemarkung Nandlstadt.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Marktgemeinderat des Marktes Nandlstadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Beschluss zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“ gefasst. Der Markt Nandlstadt hat 1974 im südöstlichen Ortsrandbereich von Nandlstadt, den Bebauungsplan „Nandlstädter Höhe“ aufgestellt. In seinem Geltungsbereich wurden Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Die Erfassung des Bebauungsplanes ist seit dem 22.05.1974 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan erfuhr seitdem zwei Änderungen. Die 1. Änderung wurde durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.10.1979 rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Nandlstädter Höhe" ist seit dem 05.12.1983 rechtsverbindlich.

Der Markt Nandlstadt besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30. Dezember 1977 und vom 26. April 1978 genehmigten Flächennutzungsplan.

Die aktuellen Entwicklungen und die notwendige Anpassung an moderne Bedürfnisse für den Bereich des bereits Jahrzehnte alten Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“ des Marktes Nandlstadt machen nun eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nachverdichtung einer bestehenden Innenentwicklung.

Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Demnach ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung als Anwendungsvoraussetzung des § 13 a BauGB durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche von ca. 37.000 m² festgesetzt. Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist daher eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erforderlich.

Aufgrund der überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, wird abgeschätzt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bauleitplanung kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Im vorliegenden Fall kann die überschlägige Prüfung vergleichsweise kurz gehalten werden, da aufgrund einer Ersteinschätzung nicht mit erheblich negativen Umweltwirkungen zu rechnen ist. Maßgeblich ist hierbei die Bewertung im Vergleich zur derzeit bereits planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Darüber hinaus führt die Bebauungsplanänderung auch zu keiner Ausgleichspflicht, da innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplans bereits Baurecht nach § 30 BauGB existiert und es sich hier um eine ausschließliche Nachverdichtung handelt, die sich vor allem auf die Geschossfläche und nur sehr geringfügig auf die Grundfläche auswirkt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich waren am Bestand orientiert und sollen, entsprechend den aktuellen Planungen der Gemeinde, angepasst werden. Der geänderte Bebauungsplan nimmt die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weitestgehend auf.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst dabei die Flurnummern 940, 940/3 bis 940/6, 941 bis 941/100, 941/102 bis 941/170, 236 bis 236/6, 236/8 bis 236/12, 239/1 bis 239/2, 233/5, 233/25, 233/28 und 153/8 einschließlich der für die Erschließung notwendigen Anbindungen, jeweils Gemarkung Nandlstadt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Durch die 3. Änderung ergeben sich keine Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

2. Planverfahren

Am 15.12.2016 hat der Marktgemeinderat von Nandlstadt den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Nandlstädter Höhe“ gefasst. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist eine Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen bleiben die Änderungen des Bebauungsplans in ihren wesentlichen Inhalten unverändert und dienen vorrangig zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, aber auch der Anpassung an den aktuellen Baubestand.

Deshalb wurde beschlossen das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als „beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zu entwickeln. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergeben sich Vereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist ggfs. die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Ebenso können die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfallen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für städtebauliche Planungen, die der Innenentwicklung dienen und im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden sollen, eine überschlägige Prüfung durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Ab einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nandlstädter Höhe“ wird eine zulässige Grundfläche von ca. 37.000 m² festgesetzt. Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist daher eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erforderlich. Aufgrund der überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, wird abgeschätzt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bauleitplanung kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Im vorliegenden Fall kann die überschlägige Prüfung vergleichsweise kurz gehalten werden, da aufgrund einer Ersteinschätzung nicht mit erheblich negativen Umweltwirkungen zu rechnen ist. Maßgeblich ist hierbei die Bewertung im Vergleich zur derzeit bereits planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs des Marktes Nandlstadt dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Es werden mit dieser Änderung auch (ausnahmsweise) keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 bleibt es bei der Anwendung der Eingriffsregelung und der Ausgleichspflicht. Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfordert eine Überprüfung inwieweit durch das vorhandene Baurecht Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Grundflächen in der 3. Bebauungsplanänderung bleiben jeweils innerhalb des Rahmens der vorigen Fassung (jeweils Grundflächenzahl größer oder kleiner 0,35). Das heißt, daß die dichter bebauten Grundstücke sowohl im bestehenden als auch im geplanten Bebauungsplan über GRZ 0,35 liegen und die weniger dicht bebauten Grundstücke derzeit und auch künftig weiterhin bei $GRZ \leq 0,35$ bleiben werden. Damit ist die Durchführung der Eingriffsregelung und somit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

3. Ziel und Anlass der Änderung

Das Plangebiet der 3. Bebauungsplanänderung liegt im Südosten von Nandlstadt. Es ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst dabei die Flurnummern 940, 940/3 bis 940/6, 941 bis 941/100, 941/102 bis 941/170, 236 bis 236/6, 236/8 bis 236/12, 239/1 bis 239/2, 233/5, 233/25, 233/28 und 153/8 einschließlich der für die Erschließung notwendigen Anbindungen, jeweils Gemarkung Nandlstadt, und soll nun in einer 3. Bebauungsplanänderung den aktuellen Planungsabsichten des Marktes Nandlstadt angepasst werden.

Anlass für die Planänderung ist die Absicht des Marktes Nandlstadt, diesen Bereich hinsichtlich einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung für eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung vorzubereiten und damit den Grundstückseigentümern bereits bestehender Wohngebäude die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie auch zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufbauten und Ausbauten zur ermöglichen. Außerdem sollen auf den wenigen noch unbebauten Grundstücken die Möglichkeiten im Sinne des Nachverdichtungszieles ebenfalls ermöglicht werden.

Der Markt Nandlstadt ist außerdem bestrebt, dem gesetzlich festgelegten Ziel, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, gerecht zu werden. Die Planänderung ist erforderlich, um die Ziele planungsrechtlich umzusetzen und eine nachträgliche dichtere Bebauung auf den Flächen im Änderungsbereich zu ermöglichen.

Durch eine Neubewertung der Bebauungsmöglichkeiten unter dem Gesichtspunkt einer behutsamen Nachverdichtung ergibt sich die Chance, die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern und zu optimieren, was einer wünschenswerten Innenverdichtung zu Gute kommt. Da die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) aktualisiert und im Einklang mit dem Bestand neu festgelegt werden mussten, besteht somit die Notwendigkeit auch die Regelungen zu Grundflächen und Wandhöhen entsprechend anzupassen, was diese Bebauungsplanänderung erforderlich machte.

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat daher am 15.12.2016 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan mit den o.a. Zielen ein weiteres Mal zu ändern und dadurch die bauliche Ausnutzung auf den Flächen künftig zu erhöhen.

Gemäß dem gewünschten Planungsziel einer Nachverdichtung sowie in Anpassung an die in der Umgebung vorherrschende bestehende Bebauung wird das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung beibehalten. Die Planung entspricht dem Planungsziel des Marktes Nandlstadt nach einer Innenverdichtung an diesem Standort, schafft Planungssicherheit für anstehende Bauinvestitionen, und bietet bauliche Möglichkeiten, die nach den Festsetzungen des Altplans nicht gegeben waren. Die Erhöhung der Maße der baulichen Ausnutzung (GRZ und Wandhöhe) sind als moderat zu betrachten. Die städtebauliche Neuordnung, mit dem Ziel einer geordneten und maßvollen Nachverdichtung im änderungsgegenständlichen Bereich kann nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bebauungsplanänderung erreicht werden.

Sofern nicht explizit Änderungen vorgenommen wurden, gelten die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und den beiden Änderungen auch für diese dritte Planänderung. Dabei wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Es werden Festsetzungen z.B. hinsichtlich der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Wandhöhe neu getroffen.

Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist es vor allem eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie zur Ermöglichung einer höheren baulichen Ausnutzung im Änderungsbereich zu schaffen. Durch die bereits entstanden Baurechte wurden nun entsprechende Anpassungen erforderlich, die im Rahmen der Nachverdichtung auch zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Wohnraum beitragen sollen. Das Baugebiet ist bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und wird als solches beibehalten. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

5. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im Änderungsbereich erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Es werden verschiedene Gebäudetypen festgesetzt. Dabei wird hauptsächlich in zwei Teilbereiche unterschieden. Teilbereich 1 beschreibt das Gebiet der sog. „Flachdachsiedlung“ mit den Haustypen I, Ia, Ib, II und III. Bei Teilbereich 2 handelt es sich um das restliche Gebiet mit den Haustypen IV und V.

Den einzelnen Gruppierungen sind die entsprechenden Grundstücke mit Flurnummern zugeteilt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzungen bestimmt. Unter den textlichen Festsetzungen B Ziffer 2.1 wird in Tabellenform die maximal zulässige Grundflächenzahl je Haustyp festgesetzt. Die in der Tabelle unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl 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 der Festsetzungen durch Text B Ziffer 3.2 im festgesetzten Rahmen möglich. Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 12 m² Gesamtnutzfläche zulässig, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.

Bei den Haustypen I, Ia, Ib, II und III wird weiterhin eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der bisherigen Festlegung im Ursprungsplan, festgesetzt. Die Gebäudetypen IV und V erfahren eine moderate Erhöhung auf eine GRZ von 0,35. Mit der Anhebung der Grundflächenzahl in der vorliegenden Änderung um 0,5 im Teilbereich 2 (außerhalb der Flachdachsiedlung) - im Vergleich zum rechtskräftigen Bauleitplan - wird die Umsetzung der geplanten Vorhaben ermöglicht und der Standort gleichzeitig moderat nachverdichtet ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Des Weiteren werden in der Tabelle unter B Ziffer 2.1, ebenfalls tabellarisch, abhängig vom Haustyp und des jeweiligen Grundstücks mit Angabe der Flurnummer, Festsetzungen zu den Wandhöhen als Höchstmaß, getroffen. Ebenso werden in dieser Tabelle Aussagen zur Bauweise, zur Dachneigung und zur Dachform der Wohngebäude getroffen. So ist beispielsweise bei den Typ I, Ia, Ib, II und III eine maximale Wandhöhe von 4,50 m zulässig. Die Dachform bei den vorgenannten Haustypen wird als symmetrisches Satteldach festgesetzt, bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 30°. Bei Typ IV und Typ V wird für die Wandhöhe mit 3,90 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Dachform werden bei Typ IV symmetrische Satteldächer, bei Typ V asymmetrische Satteldächer um Abschleppungen zu ermöglichen, zugelassen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt bei diesen beiden Typen 40°. So sind die insgesamt sieben Haustypen in ihrer Baugestalt genau definiert.

Die Wandhöhe wird entweder vom gewachsenen Gelände oder von der Fahrbahnoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Bezugspunkt gilt für die Grundstücke mit markiertem Höhenfestpunkt gemäß A Ziffer 6.1 die in der Planzeichnung markierte Stelle. Die Wandhöhe bezieht sich an der markierten Stelle auf die Fahrbahnoberkante der fertigen Strasse. Bei allen anderen Grundstücken wird die Wandhöhe über dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt.

Als Dachdeckung für die Hauptgebäude mit Satteldach ist eine Ziegeldeckung in rot oder schwarz zulässig (ausgenommen davon sind Dachaufbauten). Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, gleicher Dachneigung, einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe, Fassadengestaltung und Fassadenmaterial sowie einheitlichen Dachaufbauten zu errichten. Bei Satteldächern ist die Errichtung von einer Schleppgaube entweder auf der südlichen oder auf der westlichen Dachseite zulässig. Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

Ansonsten wird auch die Bauweise anhand der bestehenden Bebauung neu klassifiziert und fixiert. Für die Haustypen I, Ia und Ib wird eine abweichende Bauweise festgeschrieben, zulässig sind Kettenhäuser. Hierbei gilt folgende Unterscheidung:

- Bei Haustyp T I gilt: die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze und mit Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Bei Haustyp T Ia gilt: die Gebäude sind an der westlichen Grundstücksgrenze und mit Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Bei Haustyp T Ib gilt: die Gebäude sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze und mit Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen zu errichten.
- Bei Haustyp T II sowie bei Typ T IV und T V wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.
- Haustyp T III charakterisiert die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten werden aus Gründen der Flexibilität nicht getroffen. Deshalb entfällt die entsprechende Festsetzung aus dem Ursprungsplan. Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bestimmt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der für das Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen. Garagen, sofern sie nicht im Hauptgebäude integriert sind und Carports dürfen mit symmetrischem Satteldach oder mit Flachdach, optional mit Begrünung, ausgeführt werden. Als Dachdeckung für Garagen und Carports bei Ausbildung als symmetrisches Satteldach ist eine Ziegeldeckung in rot oder schwarz zulässig.

Im Falle der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“ werden die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung außer Kraft gesetzt (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO) und durch eindeutige Maße festgesetzt.

Eine abweichende Regelung erfolgt durch die Festsetzung der Baugrenzen, mithin der Grenzabstände und durch die maximal zulässigen Wandhöhen. Die abweichenden Abstandsflächentiefen für die Hauptanlagen werden in der Planzeichnung mittels Maßen festgesetzt. Somit werden die Abstandsflächentiefen eindeutig bestimmt. Die Maße zur Abstandsflächentiefe sind auf die Bauplanung abgestimmt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Art. 6 Abs. 7 BayBO die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, die Abstandsflächen sogar auf 0,4 H zu reduzieren.

Die Abweichung von den gesetzlichen Regelungen der Abstandsflächen ist auch städtebaulich vertretbar und geboten, da im Rahmen der Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum, vor allem durch die Ermöglichung von Dachaufbauten, angestrebt wird. Die betroffenen Grundstücke werden in Bezug auf Belichtung und Belüftung nicht unzumutbar betroffen. Eine Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung, Besonnung und des Sozialabstands ist demnach nicht zu befürchten. Die Nachverdichtung leistet einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Nandlstadt. Im Westen und Süden schließen weitere Wohnbauflächen an, im Norden grenzt ein forstwirtschaftliche Fläche, im Osten forst- und landwirtschaftliche Flächen an.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 14,25 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 10 aufgeführt.

7. Topographische Verhältnisse

Das Gelände des Änderungsbereiches ist in nordöstlicher Richtung deutlich ansteigend und liegt zwischen ca. 479,00 bis ca. 505,00 Meter über NN.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandene Erschließung, vorrangig über die Moosburger Strasse, von der das weitere Straßennetz abzweigt. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine geänderte Situation. Somit ist die Erschließung auch weiterhin gesichert.

9. Versorgung und Entsorgung

Wasseranschluss:

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

Kanalanschluss:

Das Schmutzwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Nandlstadt anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung:

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Im Bereich des Bebauungsplanes kann Grund-, Schicht- und Hangwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen Grund-, Schicht- und Hangwasser zu schützen.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen. 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.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

10. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14,25 ha - davon sind im Einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11,36 ha
Flächen für den Verkehr:	
Bestehende Straßenverkehrsflächen	ca. 2,49 ha
bestehender Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege, Parkflächen, Feldweg)	ca. 0,17 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung:	
Bestehende Trafostation (16 m ²)	-----
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,23 ha
Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	ca. 14,25 ha

11. Grünordnung

11.1 Beschreibung des Planungsgebietes:

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Nandlstadt. Im Westen und Süden schließen weitere Wohnbauflächen an, im Norden grenzt ein forstwirtschaftliche Fläche, im Osten forst- und landwirtschaftliche Flächen an.

Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14 ha, welche bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut ist und der reinen Wohnnutzung dient. Die relativ großen Gärten weisen überwiegend eine gute Durchgrünung auf. Es befinden sich zwei öffentliche Grünflächen im Plangebiet, welche alle im östlichen Bereich angesiedelt sind. Ein gut eingegrünter Kinderspielplatz sowie eine Grünfläche mit 2 alten Lindenbäumen (Naturdenkmal) für die Allgemeinheit. Die restlichen Flächen bilden Hausgärten und Straßen.

Naturräumliche Grundlagen

Das Gebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland. Naturräume stellen geographische Einheiten mit ähnlichem Gesamtcharakter bzgl. Relief, natürlicher Vegetation, Böden und Geologie dar.

Boden und Wasser

Boden und Wasserhaushalt sind durch die Bebauung und Wohnnutzung geprägt. Als ursprüngliche Bodenart ist Braunerde aus Lösslehm vorherrschend, teilweise mit Molassematerial. Es sind keine Oberflächenwasser vorhanden.

Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist, wie im Münchner Raum überwiegend kontinental geprägt. Die Hallertau als Regenstaugebiet weist deutlich höhere Niederschläge auf, als umgebende Regionen und ist häufig früh- bzw. spätfrostgefährdet.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald und ein Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

Naturdenkmal

Zwei Linden in der öffentlichen Grünfläche sind als Naturdenkmal eingetragen

Artenschutzkartierung

Innerhalb des Gebiets sind keine Vorkommen von geschützten Arten gemeldet. Unmittelbar im Norden grenzt ein Mischwald an mit einem ASK-Fund (7436 A138): Grünspecht 1997

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan:

Die Flächen sind im Landschaft- und Flächennutzungsplan bereits komplett als Wohngebiet ausgewiesen und bebaut und enthalten keine Vorgaben über durchzuführende landschaftsplanerische Maßnahmen.

11.2 Artenschutz

Da durch die reine Aufstellung und Neuregelung dieses Bebauungsplanes mit Festsetzungen von möglichen Erhöhungen der Geschossflächenzahlen und nur geringfügigen Änderungen der Grundflächenzahlen keine großen Veränderungen und Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen verbunden sind und hier auch keine nach nationalen und europäischen Vorgaben Vorkommen von gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Somit ist eine nähere spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht veranlasst.

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

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung auf den bebauten und unbebauten Grundstücken kann eine Betroffenheit von Arten und Artengruppen von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes bringt keine wesentlichen Änderungen mit Auswirkungen für die Tierwelt mit sich.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
sind nicht zu erwarten

Es können lediglich eintreten:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die vorübergehend durch Bautätigkeit Einzelner entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Lärmimmissionen und Erschütterungen: Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Erschütterungen und Lärmimmissionen, die auch das nähere Umfeld in Mitleidenschaft ziehen können. Es ist jedoch davon auszugehen, daß keine Tierarten und -Bestände gefährdet werden.

11.3 Planungskonzept im Wohngebiet

16.4.1 öffentliche Grünflächen

Im Baugebiet sind zwei größere Grünflächen ausgewiesen, ein Spielplatz und eine öffentliche Grünfläche zur Nutzung für die Allgemeinheit. Hier befinden sich auch die zwei Linden, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Der Spielplatz weist eine intensive Eingrünung auf.

16.4.2 Begrünung der Baugrundstücke

Zur Durchgrünung des Wohngebiets wurde im ursprünglichen Bebauungsplan pro Bauparzelle je 200 m² Grundstücksfläche ein bodenständiger Baum als Pflanzgebot festgesetzt.

11.4 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Neuordnung des Bebauungsplanes mit Erhöhung der GFZ und nur geringfügig der GRZ sind keine größeren Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben.

Lediglich können durch kleinflächige Versiegelungen durch Überbauung und für die Anlage von Stellplätzen geringfügig Funktionen für den Naturhaushalt beeinträchtigt werden:

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

16.5.2 Verlust an Gehölzbeständen

Es kann zu teilweise kleinflächigen Verlust von Bäumen und Sträucher durch die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen kommen. Dies sind in der Regel keine im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen und meist nicht von hoher Wertigkeit.

16.5.3 Veränderung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild der Wohnsiedlung bleibt im Wesentlichen bestehen, kann sich durch die vereinzelt höhere Bebauung möglicherweise leicht negativ verändern.

12. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Es ist eine Überprüfung dahingehend erforderlich, inwieweit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen ist, da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (Flächengröße von 20 000 bis 70 000 m²) angewandt wird.

Ausschlaggebend hierfür ist, inwieweit das neu geplante Baurecht auf den einzelnen Grundstücken gegenüber dem vorhandenen Baurecht eine dichtere Bebauung zulässt und sich somit eine größere Grundflächenzahl (ursprünglich GRZ kleiner als 0,35, künftig GRZ größer 0,35,) ergeben kann. Der Schwellenwert liegt gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für die Eingriffsregelung bei einer GRZ von 0,35.

Fazit:

Das neugeplante Baurecht in der 3. Bebauungsplanänderung wird jeweils innerhalb des Rahmens der ursprünglichen Fassung bleiben (also jeweils bei GRZ größer oder kleiner 0,35). Das heißt, daß die dichter bebauten Grundstücke sowohl im bestehenden und als auch im geplanten Bebauungsplan über GRZ 0,35 liegen werden und die weniger dicht bebauten Grundstücke derzeit und auch künftig weiterhin bei $GRZ \leq 0,35$ bleiben werden.

Damit ist die Durchführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und somit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

13. Überschlägige Prüfung zur Umweltprüfung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Anlage 2 BauGB

Um das Bebauungsplanverfahren als Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchführen zu können ist eine überschlägige Prüfung durchzuführen, die belegt, daß das Vorhaben keine negativen Umweltauswirkungen mit sich bringt und somit keine Umweltprüfung erforderlich ist. Die Prüfkriterien sind in Anlage 2 BauGB geregelt.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (Größe, Standort, Beschaffenheit, Betriebsbedingungen, Inanspruchnahme von Ressourcen)	Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 14,25 ha. Davon sind Wohnflächen 11,36 Verkehrsflächen 2,66 ha Grünflächen 0,227 ha Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet genutzt. Es sind bereits fast alle Grundstücke bebaut. Die relativ großen Gärten weisen überwiegend eine gute Durchgrünung auf. Es befinden sich zwei öffentliche Grünflächen im Plangebiet. Ein Kinderspielplatz und eine Grünfläche für die Allgemeinheit. Die restliche Fläche bilden Hausgärten und Verkehrsflächen. Boden, Wasserhaushalt, Natur und Landschaft sind bereits durch diese Nutzung geprägt. Durch die 3. Bebauungsplanänderung sollen Verdichtungen (Erhöhung der GFZ und geringfügig der GRZ) ermöglicht werden. Es handelt sich aber nur um geringfügige Verdichtungen. Dadurch ergeben sich hinsichtlich der Abfallerzeugung und der Umweltbelastung, ebenso hinsichtlich der Unfallrisiken nur unwesentliche Änderungen
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Es findet keine Änderung und Beeinflussung anderer Pläne und Programme statt. Es ist keine Änderung im Flächennutzungsplan notwendig. Im Regionalplan ist der Bereich als Kleinzentrum eingestuft und im Landesentwicklungsprogramm als Allgemeiner ländlicher Raum.
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen wurden im üblichen Umfang berücksichtigt. Es sind aufgrund nur geringfügiger Änderungen (Erhöhung der Geschossflächenzahl und geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl) keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt und Gesundheit zu erwarten.

1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Es sind keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten, da keine negativen Veränderungen in den öffentlichen Grünbereichen und nur minimale Veränderung in den privaten Gärten, Hier erfolgt die Verdichtung überwiegend durch Erhöhung der Geschossflächenzahl und nur minimal der Grundflächenzahl und somit nur mögliche Versiegelung von geringen Flächen.
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG zu erwarten, da die Bebauung bereits jetzt vorhanden ist und durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen eintreten werden. Zudem sind keine Vorkommen nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Nicht erheblich betroffen Schutzgut Mensch: Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase einzelner Bauvorhaben können im Wohngebiet geringe Auswirkungen in Form von Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten sein. Die Auswirkungen sind jedoch nicht von Dauer. Erholungsfunktion: Der Erholungswert wird nicht beeinträchtigt, da alle Grünflächen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Schutzgut Tiere und Pflanzen: Durch Neuanlage von Stellplätzen können kleinflächig Gehölzbestände entfernt werden müssen. Diese sind jedoch meist nicht von hoher Wertigkeit. Schutzgut Boden und Wasser Geringfügige Auswirkungen können durch weitere kleinflächige Versiegelungen möglich sein aufgrund Gebäudeanbauten und zusätzlichen Stellplätzen.
-----	--	--

2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Nicht erheblich betroffen Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar. Möglicherweise kann durch die Verdichtung und Mehrung von Wohnflächen eine Zunahme des Verkehrs auf die angrenzenden Erschließungsstraßen mit sich bringen.
2.3	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Nicht betroffen Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten
2.4	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Nicht betroffen Mögliche geringfügige Auswirkungen wie z.B. befristeter Lärm durch Bautätigkeit Einzelner, Emissionen durch leichte Verkehrszunahme und Versiegelung sind nur kleinräumig und bleiben auf das Plangebiet begrenzt.
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Nicht betroffen Keine besonderen natürlichen Merkmale und kein kulturelles Erbe vorhanden, keine spezielle Intensität der Bodennutzung, da größere Hausgärten vorhanden sind und auch bestehen bleiben. Verdichtung von bestehenden Wohngebieten ist einer Neuausweisung vorzuziehen. Gegenüber der jetzigen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet sowie Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten

2.6 folgende Gebiete

2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es sind auch in weitem Umfang keine Schutzgebiete vorhanden.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich kein Nationalpark.

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen Das Plangebiet liegt weder in einem Biosphärenreservat noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Auch in der Umgebung nicht vorhanden.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen Im Plangebiet befinden sich keine Biotope. Es befinden sich allerdings zwei Linden in einer öffentlichen Grünfläche, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Die Grünfläche und die beiden Bäume bleiben auch mit der Bebauungsplanänderung in seiner jetzigen Form erhalten. Somit hat die Aufstellung keine negativen Auswirkungen auf das Naturdenkmal.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen Im Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet sowie ein Überschwemmungsgebiet. Es handelt sich bei der Fläche um einen Höhenrücken des tertiären Hügellandes ohne Gewässer.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen Die Umweltqualitätsnormen der Europäischen Union sind nicht überschritten. Es handelt sich um ein ländlich geprägtes Wohngebiet mit relativ großen Gärten und normalen Umweltstandards in einem Kleinzentrum. Negative Bereiche sind nicht vorhanden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 der Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen Es handelt sich um ein Wohngebiet in einem Kleinzentrum (Regionalplan 14) innerhalb eines Allgemeinen Ländlichen Raumes gem. Landesentwicklungsprogramm. Ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte ist hier nicht gegeben.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen Es sind keine Denkmäler in dem Bereich vorhanden.

Ergebnis:

Das im Rahmen einer „überschlägigen Prüfung“ betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nandlstädter Höhe“. Die Planung führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den 26.04.2018,
geändert und gesetzt am 18.10.2018

Jakob Hartl, 1. Bürgermeister
Nandlstadt, den 25. OKT. 2018