

Markt Nandlstadt

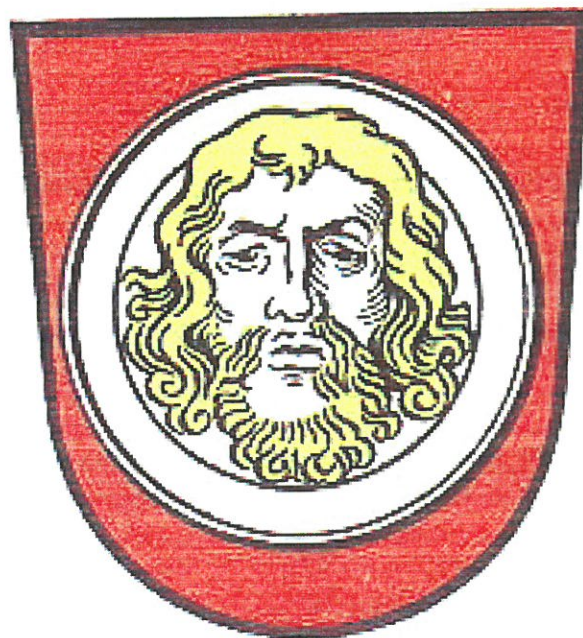
Begründung

zur

2. (vereinfachten) Änderung

des

Bebauungsplanes „Nordwest“



Begründung zum vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Nordwest“ des Marktes Nandlstadt in der Fassung vom 06.10.1981, geändert am 07.04.1982 und am 31.08.1982, ist seit dem 29.11.1982 rechtsverbindlich.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Nandlstadt besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30. Dezember 1977 und vom 26. April 1978 genehmigten Flächennutzungsplan. Für den Bereich im Nordwesten von Nandlstadt hat der Markt 1981 den Bebauungsplan „Nordwest“ aufgestellt.

Er wurde vom Landratsamt Freising genehmigt und durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29. November 1982 rechtskräftig. Der Bebauungsplan „Nordwest“ erfuhr seitdem eine 1. vereinfachte Änderung, die durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 07.01.1986 rechtskräftig wurde.

2. Zweck der Bebauungsplanänderung

Die aktuellen Planungen im Bereich des Bebauungsplanes „Nordwest“ des Marktes Nandlstadt machen nun eine weitere Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Da durch die geplanten Veränderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet sich im wesentlichen durch die beabsichtigte Erweiterung der Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Nandlstadt. Im verbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Nandlstadt sind die Flächen auf Flurnummer 721, 721/1 und 715/12 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beabsichtigt wird eine Ausdehnung der Wohnbebauung auf dem Grundstück Flurnummer 721, Gemarkung Nandlstadt, durch Festsetzung von zwei Einzelhäusern.

Durch die geplante Bebauung erweitert sich der Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes „Nordwest“ in Richtung Westen. Die neugeplante Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA), sowie als private Grünfläche definiert.

Auf Flurnummer 721/1 ist bereits eine verkehrstechnische Verbindung zwischen Mainburger Strasse und Hopfenstrasse geschaffen worden, über die auch Erschließung und Zufahrt gewährleistet sind. Ebenfalls ausgebaut ist ein Fußweg auf Flurnummer 715/12. Restflächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Neu festgesetzt werden neben den Baufenstern, die Wandhöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 4,50 m gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf an der nordwestlichen Gebäudeecke maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Dachform sind Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 35° - 44°. Für Garagen und Carports werden neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 35 ° auch Flachdächer, optional mit Begrünung, zugelassen. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis max. 16 m² Gesamtnutzfläche zulässig. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3. Planverfahren

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwest“ des Marktes Nandlstadt die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 (1) erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäss § 13 BauGB durchgeführt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwest“ des Marktes Nandlstadt werden folgende Flurstücke erfasst:

Flurstücke 721, 721/1 und 715/12 und Teilflächen des Flurstücks 698/8.

Alle Gemarkung Nandlstadt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

5. Hinweise

Wasseranschluss:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

Kanalanschluss:

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

Oberflächenwasserabführung:

Das anfallende Oberflächenwasser muss, soweit es nicht in einen eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Im Bereich des Bebauungsplanes kann Schicht- und Hangwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen Schicht- und Hangwasser zu schützen.

6. Grünordnung

6.1 Lage und derzeitige Nutzung:

Die umzuplanende Fläche (Fl. 721) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Nandlstadt und schließt an ein bestehendes Wohngebiet an. Der bestehende Ortsrand wird weiter nach Westen verlegt. Es handelt sich um die Erweiterung um zwei Einfamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Wohnstraße und über eine neugeplante Stichstraße.

Die neu zu bebauende Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Entlang der bestehenden Wohnstraße befindet sich westlich und östlich eine öffentliche Grünfläche mit drei neugepflanzten Bäumen.

Im Westen und Norden der Planungsfläche grenzen Ackerflächen an. Im östlichen Bereich befinden sich Wohnhäuser mit wenig strukturreichen Gärten.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Das südliche Grundstück ist bereits durch einen Vorbescheid vom 16.06.2006 zur Bebauung eines Wohnhauses genehmigungsfähig, die Eingriffsregelung jedoch noch nicht durchgeführt. Somit ist für beide Grundstücke eine Bewertung und ein Ausgleich erforderlich.

Es geht eine landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren (1 432 qm). Dadurch verringern sich Flächen für die Nahrungsmittelproduktion.

Es werden neue Flächen versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Bodenhaushalt.

Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier vermindert und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Gehölzbestände sind nicht betroffen, da es sich um eine reine Ackerfläche handelt.

Das Landschaftsbild wird aufgrund des kleinflächigen Eingriffes (zwei Einfamilienhäuser) nur geringfügig verändert.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

und bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“. Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Bebauungsplangebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Die Planungsfläche stellt eine reine Ackerfläche ohne Gehölzbestand dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der umliegenden, wenig ökologisch wertvollen Flächen kaum Lebensräume gegeben.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Für die auf Ackerflächen bodenbrütende Feldlerche (Gefährdungsstufe 3 der Roten Liste) könnte durch die Bebauung ein potentieller Lebensraum beeinträchtigt werden. Als konfliktvermeidende Maßnahme soll deshalb mit den Bauarbeiten möglichst im Winterhalbjahr begonnen werden. Baubedingte Tötungen von Individuen der Feldlerche oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern werden durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten vermieden.

Aufgrund des Baubetriebes werden sich dann keine Brutpaare von Feldlerchen ansiedeln, sodaß keine Nester oder Jungvögel durch den Baubetrieb zu Schaden kommen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Schädigungsverbot ist dadurch nicht erfüllt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Da vergleichbare Acker-Lebensräume für die Feldlerche unmittelbar angrenzend im Westen großflächig vorhanden sind und der betroffenen Acker aufgrund seiner Kleinflächigkeit nicht der entscheidende Lebensraum ist, ist davon auszugehen, dass sich die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nicht signifikant auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand der Bestände der Feldlerche dadurch insgesamt nicht verschlechtert.

Ein Störungsverbot ist nicht erfüllt.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Durch den Baubeginn im Winterhalbjahr wird die Ansiedlung von Brutpaaren der Vogelarten der freien Agrarlandschaft verhindert. Dadurch besteht nicht die Gefahr, daß auf der Fläche Gelege, Jung- oder Altvögel getötet werden.

Ein Tötungsverbot ist dadurch nicht erfüllt.

Da für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Zum vorbeugenden Schutz von potentiell bodenbrütenden Vögeln (Feldlerche) werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme sollen die Gärten so gestaltet werden, dass sie einen (Teil-)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs:

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Ein Alternativstandort steht jedoch nicht zur Verfügung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung der Grundstücke. Durch die Bepflanzung kann hier eine Aufwertung der Fläche erfolgen. Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere sind die Zäune sockellos zu gestalten.

Eine Ausgleichsfläche mit einer Obstbaumbepflanzung wird außerhalb des Plangebiets geschaffen, so dass auf einer derzeitigen Ackerfläche eine weitere ökologische Aufwertung entsteht.

Schutzgut Boden

Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist eine zweireihige Heckenpflanzung und Baumpflanzungen festgesetzt.

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

7.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist im Bereich der Neuplanung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um eine Ackerfläche ohne sonstigen Bewuchs handelt.

7.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet geht die Ausweisung mit einer geringen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ B zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 825 qm. Die Bereiche auf denen kein Eingriff erfolgt, wie z. B. die bereits versiegelten Flächen (Straße) sowie die öffentlichen Grünflächen, wurden nicht miteinbezogen.

7.3 Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

- Grünordnerische Maßnahmen: Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung der Baugrundstücke, dadurch Schaffung von Kleinlebensräumen für Tiere und Pflanzen und somit auch Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Ausgleichsfläche: Pflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche, dadurch Aufwertung einer Ackerfläche
- Ausweisung von nur zwei Einfamilienhäuser
- Erschließung des nördlichen Grundstückes erfolgt nur als Eigentümerweg mit verringerter Straßenbreite
- Wasserdurchlässige Befestigung bei Zufahrt und Stellplätzen
- Sockellose Gestaltung der Zäune

7.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 1 432 qm. Flächen mit bereits vorhandener Versiegelung (Straßen) und öffentliche Grünflächen sind nicht in die Eingriffsfläche miteinbezogen, da hier keine Eingriffe vorgenommen werden.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind (Acker) = 1 432 qm.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ B (niedriger Versiegelungsgrad aufgrund $GRZ < 0,35$) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche B I (Niedriger Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung):

1 432 qm

7.5 Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp B I der Kompensationsfaktor 0,3 zugrunde gelegt.

Flächentyp B I: Faktor 0,3 x 1 432 qm = **430 qm erforderliche Ausgleichsfläche**

8. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 679/3 eine 430 qm große Fläche bereitgestellt und als Streuobstwiese gestaltet. Es sind mindestens 10 Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstamm im geeigneten Abstand zu pflanzen. Sie sind zu pflegen, zu schützen und zu erhalten. Pestizideinsatz ist nicht erlaubt. Ausgefallene Bäume sind umgehend zu ersetzen. Für die Wiesenansaat ist eine Wildblumen-/ Kräutersaatgutmischung gebietsheimischer Herkunft (autochthones Saatgut) zu verwenden. Zur Gestaltung der Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Freising Rücksprache zu halten. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und nicht zu düngen. Eine Einzäunung ist nicht erlaubt. Auf eine Eingrünung ist ebenfalls zu verzichten.

Die Fläche ist im Grundbuchamt dinglich zu sichern (Eintragung ins Grundbuch).

Ausgangssituation:

Ackerfläche

Angestrebte Maßnahme:

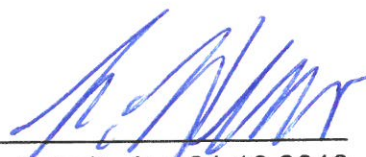
Streuobstwiese

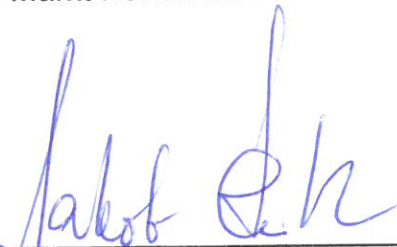
Entwurf und Planfertigung:


 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
 Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker
Planungsgesellschaft
 Peter Wacker Michael Wacker
 Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt VFA
 Stadtplaner Stadtplaner
 Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
 85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
 www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Markt Nandlstadt


 Nandlstadt, den 21.10.2010
 geändert 03.03.2011
 gesetzt 16.06.2011


 Jakob Hartl, 1. Bürgermeister
 Nandlstadt, den