

# Markt Nandlstadt

## Begründung

zum

## Bebauungsplan

Nr. 31 „Hausmehring“

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



in der Fassung vom 14.11.2024

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

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

## Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes .....	3
2.	Planverfahren .....	3
3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	4
4.	Geplante Art der baulichen Nutzung .....	5
5.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung .....	5
6.	Topographische Verhältnisse .....	6
7.	Verkehrliche Erschließung .....	7
8.	Versorgung und Entsorgung .....	7
8.1	Wasseranschluss .....	7
8.2	Wasserwirtschaft.....	7
8.4	Elektroversorgung.....	8
8.5	Abfallbeseitigung.....	8
9	Altlasten .....	8
10	Erneuerbare Energien.....	9
11	Bodenmanagement.....	9
12	Bodendenkmäler .....	9
13	Hinweise zum Schutz von Landwirten.....	10
14	Flächenbilanz.....	10
15.	Grünordnung.....	10
15.1	Lage und geplante Bebauung des Baugebietes .....	10
15.2	Vorhandene Nutzung und Vegetation.....	10
15.3	Natürliche Grundlagen .....	11
15.4	Sonstige Vorgaben.....	11
	Flächennutzungsplan .....	11
	Bayerische Biotopkartierung .....	11
15.5	Artenschutzrechtliche Belange .....	11
15.6	Planungskonzept.....	13
15.7	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	13
	Verlust an Wiesenflächen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt: .....	14
	Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung. ....	14
15.8	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:.....	14
15.9	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	15
15.10	Ausgleichsflächen .....	17
16.	Umweltbericht .....	18
16.1	Einleitung .....	18

## **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 Dorfgebiet und teilweise als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen.

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

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

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

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

## **2. Planverfahren**

Der Marktgemeinderat von Nandlstadt hat in der Sitzung vom 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 und Einfamilienhäusern) machen die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nandlstadt im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich.

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hausmehring“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und teilweise als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 Hausmehring 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Hausmehring zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Hausmehring aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale. Zudem ist das Ziel die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Feuerwehrhaus auf der Flurnummern 647/2 und die Teilfläche der Flurnummer 647, Gemarkung Airischwand, zu schaffen.

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 Hausmehring schafft 8 Parzellen mit Einzelhäusern oder Doppelhäuser und erhält die Voraussetzung für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung auf den Parzellen 10 und 11.

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

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

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

Zudem schafft der Bebauungsplanes Nr. 31 Hausmehring im Geltungsbereich die Möglichkeit der Errichtung eines Feuerwehrhauses auf Parzelle 1 und der Teilfläche der Flurnummer 647, beides Gemarkung Airischwand. Der Geltungsbereich in dem Bereich wird als SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

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

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

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

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

Im Lageplan wird die maximal zulässige Grundfläche GR ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung durch Wintergärten, Erker o.ä. festgesetzt. Die unter B Ziffer 2.1 festgesetzte maximal zulässige GR für Hauptanlagen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß B Ziffer 3.2 im festgesetzten Rahmen möglich.

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

---

Die Wandhöhe auf den Parzellen 4 – 11 wird ab dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt, bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Wandhöhe auf den Parzellen 1 – 3 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 auf Parzelle 1 sind bis zu einer Höhe von max. 3,25 m zulässig.

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

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).

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

Die Bauweise auf Parzelle 1 – 3 wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf Parzelle 4 – 9 sind Einzel – oder Doppelhäuser zulässig.

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

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

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

## **6. Topographische Verhältnisse**

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

## **7. Verkehrliche Erschließung**

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

## **8. Versorgung und Entsorgung**

### **8.1 Wasseranschluss**

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

### **8.2 Wasserwirtschaft**

#### **8.2.1 Niederschlagswasser**

Privatgrundstücke und Feuerwehrhaus

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (max. 280 kg/[ha\*a] nach DWA-A 102) ist auf dem Grundstück zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

Sämtliche Einläufe der Hofflächen müssen mit Schlammeimern ausgestattet sein.

Auf jedem Grundstück muss eine Regenrückhaltung nach DWA-A 117 verbaut werden. Die flächenspezifische Drosselmenge für die Einleitung in den Albaner Graben beträgt 30 l/s\*ha. Diese Rückhaltung kann evtl. in Kombination mit einer Regenwasserzisterne erstellt werden.

#### **8.2.2 Drainagewasser**

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

#### **8.2.3 Hang- und Schichtwasser**

Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

#### **8.2.4 Planung**

Es ist grundsätzlich vor Baubeginn ein Entwässerungseingabeplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Gemeindeverwaltung vorzulegen.

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

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

### **8.3 Schmutzwasser**

#### **8.3.1 Schmutzwasser allgemein**

Der Ortsteil Hausmehring gehört zu den sogenannten „Bezeichneten Gebieten“ des Landkreises Freising, Gebietsklasse III.

Die Gebietsklasse III bezeichnet Gebiete, in denen die Abwasserbeseitigung von der Ge-

---

meinde auf die Einzelanwesen übertragen wird und die Abwasserreinigung dauerhaft in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe erfolgt

#### 8.3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen.

#### 8.3.3 Ableitung Überwasser

Das gereinigte Überwasser soll über ein bestehendes, teilweise verrohrtes Grabensystem in den Vorfluter Albaner Bach eingeleitet werden.

#### 8.3.4 Planung und Abnahme

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.

#### 8.3.5 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.

### 8.4 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 las-

sen. 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. 1,45 ha - davon sind im Einzelnen:

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

### 15. Grünordnung

#### 15.1 Lage und geplante Bebauung des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Gemeindeteil von Nandlstadt und ist in Richtung des östlichen Ortsausganges von Hausmehring angesiedelt. Es sollen Baugrundstücke zur Bebauung mit 10 neuen Einfamilienhäusern und einem Feuerwehrhaus ausgewiesen werden, auf einem davon befindet sich bereits ein Lagergebäude, zwei Grundstücke sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Der westliche Teil ist bereits vollständig bebaut.

#### 15.2 Vorhandene Nutzung und Vegetation

Die westlichen Grundstücke sind bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Gehölzbestände sind hier kaum vorhanden.

Das nördlichste Grundstück stellt einen strukturreichen Garten mit Hecken und Obstbäumen dar. Die weiteren unbebauten Grundstücke werden derzeit als Acker und im Süden als Wiesenflächen genutzt.

### 15.3 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.

### 15.4 Sonstige Vorgaben

#### Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Flächen teilweise als Dorfgebiet und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Entlang des bisherigen Ortsrandes sind Hinweise zur Gestaltung der Ortsrandeingrünung vorhanden.

#### 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.

### 15.5 Artenschutzrechtliche Belange

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP): siehe Anhang

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

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

Hierbei wurde geprüft, ob

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

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

#### Vermeidungsmaßnahme V1:

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

#### 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 Eingriffsbereich 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. Voraussetzung hierfür ist, dass die aufgeführten Vermeidungsmaßnahme durchgeführt wird.

## 15.6 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung entwickeln zu lassen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken festgesetzt. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben. Als Ortsrandeigrünung sind private Grünstreifen zur Bepflanzung mit Hecken geplant.

## 15.7 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 und Gehölzbestände.

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 z.B. 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.

#### 15.8 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten Gebäuden und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die geplanten Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes 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:

Die Bebauungsplanänderung 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 von vier neuen Gebäuden am östlichen Ortsrand wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht nennenswert beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung.

15.9 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Berechnung der Ausgleichsfläche nach Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung:  
insgesamt 8 346 Punkte

Siehe Eingriffsbewertung auf Blatt 2: Bestand- und Bewertungsplan

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

<u>Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume</u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>Beeinträchtigungsfaktor</u>	<u>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</u>
Eingriffsfläche Fl.Nr. 647/2 Grundstück für Feuerwehr Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,3 (GRZ)	2 491 qm x 3 x 0,3 = 2 242 Wertpunkte
Eingriffsfläche Fl.Nr. 735/1 Strukturreicher Garten (P22) = mittlere Wertigkeit	GW 8	0,3 (GRZ)	1001 qm x 8 x 0,3 = 2 402 Punkte
Eingriffsfläche Fl.Nr. 641/7 Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,3 (GRZ)	836 qm x 3 x 0,3 = 752 Wertpunkte

---

Eingriffsfläche Fl.Nr. 646 Intensivgrünland (G11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,3(GRZ)	1 477 qm x 3 x 0,3 = 1 329 Wertpunkte
Eingriffsfläche Fl.Nr. 644 Ruderalfläche Siedlungsbereich (P21) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,3 (GRZ)	570 qm x 3 x 0,3 = 513 Wertpunkte
Eingriffsfläche Fl.Nr. 734 Ackerfläche (A11) = geringe Wertigkeit	GW 3	0,3 (GRZ)	1 231 qm x3 x 0,3 = 1 108 Punkte

---

Summe Wertpunkte: 8 346 Punkte

### Flächenbewertung

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat insgesamt eine Fläche von 7 606 qm.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes sind Flächen mit geringer und mittlerer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Als Flächen mit geringer Wertigkeit wurden Intensivgrünland, Acker und Ruderalfläche im Siedlungsbereich eingestuft, als Fläche mit mittlerer Wertigkeit wurden der mit Hecken und Obstbäumen eingegrünte nördliche Garten bewertet.

### Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet und Fläche für die Feuerwehr und der hierfür festgesetzten Grundfläche der Baugrundstücke sind ausschließlich niedrige Versiegelungsgrade (GRZ 0,3) zu erwarten.

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

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen für die Durchlässigkeit der Grundstücke
- Grünordnerische Festsetzungen zur Wohnumfeldgestaltung  
Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Privatgärten: Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je 250 qm Grundstücksfläche, Bepflanzung entlang der Einfriedungen zur Hälfte entlang privater Grundstücksgrenzen und zu einem Drittel entlang öffentlicher Straßen mit Laubgehölzen, Vorgabe von heimischen Straucharten bei Schnitthecken.  
Ausweisung privater Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgut Boden

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

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Durchgrünung des Wohngebietes und Ausweisung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

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

<u>Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume</u>	<u>Aufwertung / Aufwertungsspanne in Wertpunkten</u>	<u>Kompensations bedarf in qm</u>
Eingriffsfläche Fl.Nr. 647/2 Grundstück für Feuerwehr Ausgleich auf Fl.Nr. 701 (2 242 WP) Aufwertung von Intensivgrünland (G11) in gewässerbegleitenden Gehölzsaum (B113)	= Aufwertung von GW 3 in GW 11 = GW 8	2 242 WP : 8 = 280 qm
Eingriffsfläche Fl.Nr. 735/1 Ausgleich auf Fl.Nr. 701 (2 402 WP) Aufwertung von Intensivgrünland (G11) in gewässerbegleitenden Gehölzsaum (B113)	= Aufwertung von GW 3 in GW 11 = GW 8	2 402 WP : 8 = 300 qm
Eingriffsfläche Fl.Nr. 641/7 Ausgleich auf Fl.Nr. 663 (752 WP) Aufwertung von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G211) in artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis trockener Standorte (K132) Anlage eines gestuften Waldrandes mit Strauchhecke und Krautsaum	= Aufwertung von GW 6 in GW 8 = GW 2	752 WP : 2 = 376 qm
Eingriffsfläche Fl.Nr. 646 Eingriffsfläche Fl.Nr. 644 Ausgleich auf Fl.Nr. 662 (1 842 WP) Aufwertung von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G211) in Streuobstwiese (B432)	= Aufwertung von GW 6 in GW 9 = GW 3	1 842 WP : 3 = 614 qm
Eingriffsfläche Fl.Nr. 734 Ausgleich auf Fl.Nr. 662 (1 108 WP) Aufwertung von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G211) in Streuobstwiese (B432)	= Aufwertung von GW 6 in GW 9 = GW 3	1 108 WP : 3 = 369 qm

15.10 Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 701, Gemarkung Airischwand (580 qm)

Es handelt sich um eine 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.

#### Ausgleichsfläche auf Flurnummer 663, Gemarkung Airschwand (376 qm)

Anlage eines gestuften Waldmantels entlang des vorhandenen Fichtenforstes. Hier ist eine dreireihige Hecke und drei Laubbäume aus autochthonem (heimischen) Pflanzmaterial zu pflanzen. Im nördlichen Anschluss daran ist ein 3 m breiter Krautsaum anzulegen. Hierzu ist eine Blumen-Kräuter-Wiese (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Freising) anzusäen. Der Krautsaum ist alle 2 Jahre zu mähen. Die Hecke ist mit einem Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

#### Ausgleichsfläche auf Flurnummer 662, Gemarkung Airschwand (614 und 369 qm)

Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese; Pflanzung von mind. 16 Obstbäumen und Ansaat einer Blumen- Kräutewiese (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Freising). Diese ist zweimal jährlich zu mähen, 1. Mahd nicht vor 1. Juli und 2. Mahd im Herbst. Die Obstbäume sind zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Eine dauerhafte Einzäunung der Fläche ist nicht erlaubt.

Die Ausgleichsflächen sind bis Satzungsbeschluss dinglich zu sichern. Sie werden 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 Bauflächen für den Neubau eines Feuerwehrhauses und 6 Einfamilienhäuser auszuweisen. Dies macht die Neuaufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Nandlstadt im beschriebenen Geltungsbereich erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hausmehring“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nandlstadt als Dorfgebiet und teilweise 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. Der Geltungsbereich ist ebenfalls über die FS41 im Norden erreichbar.

Die notwendigen Flächen für Straßen und Wege werden ebenfalls dargestellt.

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

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

---

Dorfgebiet (MD)	0,99 ha
Sonstiges Sondergebiet (SO), Feuerwehrhaus	0,30 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,16 ha

---

gesamte Fläche des Geltungsbereiches	1,45 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. Es befindet sich auch kein Wander- oder Radweg entlang der Straße.

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.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, dass die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt wird.

#### 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 durch das Baugebiet verlaufende Graben und der Albaner Bach bleiben von der Bebauung unberührt.

Grundwasser:

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

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 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 nördlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

Ergebnis:

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

### Schutzgut Landschaftsbild

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weisen nur die offenen Flächen am östlichen Ortsausgang, welche in der Nähe des Albaner Baches liegen einen landschaftlichen Reiz auf und stellen einen typischen ländlichen Übergang vom Ortsausgang in die freie Landschaft (offene Wiesenflächen) dar. Vor allem das 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 Wiese, Garten oder Lagerfläche 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 Mensch

- durch bauliche Festsetzungen sind nur 6 zusätzliche Einzelhäuser und ein Feuerwehrhaus erlaubt, somit erfolgt die Neubebauung im Rahmen und überwiegend in vorhandenen Strukturen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Begrünung des Baugebietes und 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
- Festsetzungen für eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes

## 16.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

### Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in Hausmehring zur Verfügung.

### Planinhalt

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

## 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 dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, 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.

## 16.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### Schutzgut Mensch

Die Ansiedelung eines neuen Wohngebietes und vor allem eines Feuerwehrhauses am Ortsrand bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und vor allem Lärm für die angrenzenden Bereiche mit sich. Das Landschaftsbild wird ebenfalls dadurch beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen sind als mittelschwer einzustufen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

### Schutzgut Boden

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

### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser verloren. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch. Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe als gering einzustufen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der in diesem Bereich offene Übergang in die freie Landschaft geht durch die Bebauung, vor allem durch das Feuerwehrgebäude und der vielen Parkplätze verloren. Die Auswirkungen sind als mittel zu bewerten.

### Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu befürchten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen.  
Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Mensch (Lärm, Erholung)	mittel	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