

# Marktgemeinde Nandlstadt



## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 22 „Korbinianstraße“

Stand 29. Januar 2021

Bearbeitung:

**Fisel und König**

*Wir tun was für die Landschaft.*

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Oberer Graben 3a

85354 Freising

08161 - 49 650 46

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung ..... 3
  - 1.1. Geltungsbereich.....3
  - 1.2. Verfahren.....3
- 2. Ausgangssituation..... 4
  - 2.1. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....4
  - 2.2. Ziele der Raumordnung.....4
  - 2.3. Flächennutzungsplan.....5
  - 2.4. Natürliche Grundlagen .....5
  - 2.5. Schutzgebiete .....7
  - 2.6. Altlasten .....7
- 3. Ziele des Bebauungsplanes ..... 7
- 4. Planungskonzept des Bebauungsplanes ..... 8
  - 4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....8
  - 4.2. Art der baulichen Nutzung .....8
  - 4.3. Maß der baulichen Nutzung .....9
  - 4.4. Dachformen, Wand- und Firsthöhen, bauliche Gestaltung ..... 10
  - 4.5. Nebenanlagen ..... 11
  - 4.6. Verkehrsflächen ..... 11
  - 4.7. Grünordnung..... 12
  - 4.8. Einfriedungen, Stützmauern ..... 13
  - 4.9. Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 13
  - 4.10. Niederschlagswasserentsorgung..... 13
- 5. Auswirkungen der Planung ..... 13
- 6. Flächenbilanz..... 14
- 7. Literaturverzeichnis ..... 14

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Baugebiets Korbinianstraße im Markt Nandlstadt (SYNLAB 2019).

**Anlage 2:** Stellungnahme zum Artenschutz, Bebauungsplan "Korbinianstraße", Markt Nandlstadt (Fisel und König 2020).

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Nandlstadt beabsichtigt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich als Wohngebiet für ca. 15 Wohneinheiten zu entwickeln. Ziel der Planung ist es, die im Siedlungsbereich der Gemeinde unbebaute Fläche zu einem hochwertigen, dem Umfeld angemessenen Wohnstandort zu entwickeln, die notwendige Erschließung zu sichern und den Straßenraum und die Freiflächen attraktiv und gut nutzbar zu gestalten. Vor diesem Hintergrund beschloss der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Nandlstadt am 22. Februar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Korbinianstraße“.

Für die geplante Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf vor, der der Bebauungsplanung zugrunde liegt und im Marktrat der Gemeinde Nandlstadt vorgestellt und mit wenigen Ergänzungen angenommen wurde.

### 1.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt etwa 400 m nordwestlich des Ortskerns von Nandlstadt.

Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine seit wenigen Jahren aufgelassene Grünlandfläche. Für den künftigen Verkehrsanschluss zur Tafelmaiersiedlung hin ist zudem die Inanspruchnahme eines Grundstücks mit einem kleinen, nicht mehr genutzten Einfamilienhaus geplant, das in diesem Zuge abgerissen werden soll.

Östlich wird der Geltungsbereich von einer Baumhecke begrenzt, deren teils ausladende Kronen in das Plangebiet reichen. Die Hecke steht auf einer ca. 4 m nach Osten abfallenden Geländekante. An deren Fuß liegt die Einfamilien- und Reihenhausbebauung an der Färberstraße. Nördlich grenzt die Kindertagesstätte St. Korbinian an, nach Westen schließen die Einfamilienhäuser der Tafelmaiersiedlung an und südlich des Plangebiets besteht eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle.

Folgende Flurstücke befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

778, 778/4, 777/4, 777/3, 775/6, jeweils Gemarkung Nandlstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Korbinianstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 6.046 m<sup>2</sup> ha.

### 1.2. Verfahren

Der Bebauungsplan stellt eine Neuaufstellung dar. Er soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst eine Größe von ca. 1.250 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannter Schutzgüter vor.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden somit eingehalten. Damit ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, und auf eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG kann verzichtet werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine seit wenigen Jahren aus der Nutzung genommene Grünlandfläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Nandlstadt.

Topografisch ist die Fläche deutlich nach Süden geneigt mit einem Höhenunterschied von ca. 7 m zwischen Nordwesten (Ecke Grundstück Kindergarten) bis Südosten. Bei der nach Osten abfallenden Steilkante handelt sich um den Rand einer ehemaligen Kiesgrube.

Die umliegende Bebauung ist von ein- bis zweigeschossiger, heterogener Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt. Der direkt nördlich angrenzende Kindergarten ist ein eingeschossiger Satteldachbau, die südlich angrenzende Hofstelle setzt sich aus einem zweigeschossigen Haupt- und mehreren eingeschossigen Nebengebäuden zusammen. Die Dachlandschaft der ländlichen Umgebung besteht nahezu durchgängig aus symmetrischen, meist geschlossenen Satteldächern.

Aus grünordnerischer Sicht erfährt das Plangebiet eine starke Prägung durch die östlich an der Geltungsbereichsgrenze verlaufende Baumhecke. Vorherrschende Gehölzarten sind Hänge-Birke, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche, Eberesche und eingestreute Fichten. Wenige Einzelbäume direkt außerhalb des Geltungsbereichs im Nordwesten wirken ebenfalls positiv auf das Erscheinungsbild.

### 2.2. Ziele der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplan (LEP)

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, Stand 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, stuft das Gemeindegebiet von Nandlstadt als allgemeinen ländlichen Raum ein. Für das Vorhaben sind vor allem folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) zutreffend:

- **Flächensparen**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.2).

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

- **Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

Lebensräume für wild lebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wild lebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (G 7.1.6).

- **Schutz des Wassers**

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (G 7.2.1).

#### Regionalplan

Auch der **Regionalplan** für die Planungsregion Nr. 14 (01.04.2019) stellt das Gemeindegebiet des Marktes Nandlstadt als „Allgemeinen ländlichen Raum“ dar (Wiedergabe des LEP) mit dem Markt selbst als Grundzentrum.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

[...] die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, und die Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Planvorhaben zutreffend:

- **Leitbild zur Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden (G 1.6).

Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodunginseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten (Z 4.3)

Die hier dargestellte Bauleitplanung setzt die in den übergeordneten Planungen genannten Zielsetzungen und Grundsätze um und entspricht damit den landesplanerischen Vorgaben.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde (rechtswirksam seit 12.11.2019) ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die bestehende Baumhecke im Osten ist mit dem Planzeichen „erhaltenswerte und zu optimierende Hecken und Feldgehölze, Verringerung des Koniferenanteils“ dargestellt.

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.4. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügellandes und weist ein deutliches Gefälle nach Süden auf.

Die natürlichen Schutzgüter haben folgende Bedeutung:

#### **Boden**

Geologisches Ausgangsmaterial sind die Böden der oberen Süßwassermolasse. Die darauf natürlicherweise entstandenen Böden sind Braunerden Lößlehm bzw. stark schluffigem bis schluffigem Ton.

Die für das Bauvorhaben durchgeführte Baugrunduntersuchung (SYNLAB 2019a) zeigte folgende Ergebnisse:

- Im gesamten Gebiet besteht der Untergrund aus schluffigen Tonen oder tonigen Schluffen. Im südlichen Bereich tritt unter dieser Tonschicht an den zwei untersuchten Stellen in einer Tiefe von 2,4 bzw. 2,7 m durchlässiges Material in Form von Kies bzw. kiesigem Sand vor. Die Tone und Schluffe sind schwach bis sehr schwach durchlässig, die Sande und Kies sind stark durchlässig.
- In den Bereichen des Schotterwegs zeigen die Untersuchungen oberflächennah künstliche Auffüllungen aus grauen bis braunem Schotter.
- Die im Bereich der künstlichen Auffüllungen entnommenen, im Labor untersuchten Bodenproben weisen keine Überschreitungen von Prüfwerten nach dem Eckpunktepapier auf und sind daher in die Zuordnungsklasse Z 0 einzustufen.

Insgesamt besitzen die Böden eine gute Filterwirkung, da Wassereinträge langsam versickern. Gleichzeitig haben sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung, da die bereits geringe Oberflächenversickerung dadurch weiter stark eingeschränkt wird und der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften stark beeinträchtigt werden.

#### **Wasser**

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso liegen keine langfristigen Grundwasserbeobachtungen vor. Die im Rahmen der Baugrunduntersuchungen

durchgeführten Bohrungen ergaben keine Wasserzutritte, daher wird von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 5 m ausgegangen. Zusätzlich können Schicht- und Hangwasserhorizonte vorkommen.

Aufgrund der im gesamten Gebiet vorhandenen nur gering wasserdurchlässigen Bodenschichten und des großen Grundwasserflurabstandes ist von einer geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen auszugehen.

### **Klima und Luft**

Klimatisch wirkt das Plangebiet kleinräumig ausgleichend auf das direkte Umfeld. Grundsätzlich tragen freie Flächen im Siedlungsgebiet zu besserer Luftzirkulation bei und die natürliche Verdunstung wirkt kühlend. Für das weitere Siedlungsumfeld besitzt der Geltungsbereich keine nennenswerte klimatische Bedeutung.

### **Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume**

Auch für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume hat der Geltungsbereich aufgrund der bisherigen intensiven Grünlandnutzung grundsätzlich keine nennenswerte Bedeutung.

Es ist jedoch der europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Im Zuge des Vorhabens soll ein kleineres, seit Jahren nicht mehr bewohntes Haus abgerissen werden. Da grundsätzlich in Gebäuden und dort in Ritzen oder Spalten oder möglicherweise auf dem Dachboden gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden konnten und diese grundsätzlich entsprechend § 44 BNatSchG geschützt sind, wurde eine Stellungnahme zum Artenschutz (Fisel und König 2019) verfasst. Diese beinhaltet eine detaillierte Ortseinsicht. Im Gebäude selbst kann das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sicher ausgeschlossen werden. Ebenso sind in den Anbauten und an den Außenfassaden keine Nistplätze von Vögeln vorhanden. Es sind jedoch im Bereich der Giebel und Traufen zahlreiche kleine Ritzen und Einschlupfe vorhanden, die grundsätzlich als Tages- oder Zwischenquartiere für verschiedene Fledermausarten dienen können.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Vermeidungsmaßnahme und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme kommt die Stellungnahme zum Schluss, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

1. Vermeidungsmaßnahme

Abriss des Gebäudes im Winterhalbjahr zwischen September bis Februar.

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Aufhängen von drei Fledermausflachkästen an einem benachbarten Gebäude.

### **Mensch**

Beurteilungskriterien für das Schutzgut Mensch sind einerseits vorhandene Erholungsfreiräume, Fußwege und Erholungseinrichtungen, andererseits Belastungen durch Schadstoff- und Schallimmissionen.

Derzeit hat die Fläche keine nennenswerte Erholungsfunktion. Auch übergeordnete Erholungswege, z.B. attraktive- Rad- und Fußwegeverbindungen liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens. Ebenso bestehen keine Vorbelastungen des Gebiets durch Lärm- oder Schadstoffeinträge, da im Umfeld keine entsprechenden Nutzungen vorhanden sind. Der nächstliegende öffentliche Spielplatz liegt an der Drechslerstraße nordöstlich des Plangebiets.

## 2.5. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutz-, Denkmal- oder Wasserrecht sind im Geltungsbereich und seinem Einflussbereich nicht vorhanden.

Die Baumhecke am östlichen Geltungsbereich ist als Biotop gemäß der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Sie ist die Teilfläche Nr. 2 der Biotopnummer 7436-0080 der „Gehölzbiotope im südlichen Gemeindegebiet Nandlstadt“, besitzt jedoch keinen gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Wertgebend sind einerseits die bis zu 4 m hohe Geländeböschung, die den Rand einer ehemaligen Kiesgrube darstellt, sowie die gut ausgeprägte Baum- und Strauchschicht. Die Biotopfläche ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Auswertung des Bayerischen Denkmalatlas ergab keine Fundorte entsprechender Boden- oder Baudenkmäler im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs.

Sonstige gesetzlich geschützten Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet oder seinem Umfeld nicht bekannt.

## 2.6. Altlasten

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen (SYNLAB 2019a) wurden in Form eine Vorab-Einstufung die an zwei Probestellen angetroffenen künstlichen Auffüllungen orientierend nach dem Bayerischen Eckpunktepapier (BayStMLU 2019 Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen) untersucht. Den Laboruntersuchungen zufolge weisen beide Proben keine Überschreitung von Prüfwerten auf und sind daher in die Zuordnungsklasse Z 0 einzustufen.

Die betroffenen Grundstücke werden zudem nicht im Altlastenkataster des Landratsamts Freising aufgeführt (Landratsamt Freising 2019). Dies ist jedoch nicht mit einer Altlastenfreiheit gleichzusetzen, sondern bedeutet lediglich, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Zutage tretende Bodenverunreinigungen sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu entsorgen.

## 3. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt folgende städtebaulichen und grünordnerischen Ziele:

- Schaffung von Baurecht für eine angemessene Wohnbebauung zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage, insbesondere Einzel- oder Doppelhäuser für Familien;
- Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der umliegenden Bebauung;
- Sicherstellung einer sinnvollen Erschließung und gut nutzbaren Gestaltung des Straßenraums mit Angebot eines Treffpunkts für das Quartier;
- Begrenzung der Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der neuen Bebauung;
- Langfristiger Schutz und Erhalt der Baumhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

## 4. Planungskonzept des Bebauungsplanes

### 4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Der städtebauliche Entwurf basiert auf der Planungsidee, entlang einer zentralen und einfachen Erschließung gegliederte, der Topografie angepasste Bauräume für Einzelhäuser auf der westlichen Seite und Doppelhäuser auf der östlichen Seite anzuordnen.

Die Kubatur der Gebäude ist kompakt und die Firstrichtung aller Gebäude ost-west-orientiert. Damit liegen die Gebäude parallel zu den Höhenlinien des deutlich nach Süden geneigten Geländes und es ist eine optimale Ausnutzung von Sonneneinstrahlung möglich. Die vorgesehenen Häuser sind zweigeschossig und haben eine einheitliche, relativ flache Dachneigung. Dadurch entstehen gut nutzbare Wohnräume und gleichzeitig bleibt die Gebäudehöhe dem Umfeld angemessen.

Der Stellplatzbedarf für die Doppelhäuser wird möglichst flächensparend direkt an der Erschließungsstraße angeordnet, hier können Carports errichtet werden. Die Einzelhäuser haben direkt auf den Grundstücken liegende Garagen bzw. Stellplätze.

Die Doppelhäuser werden jeweils für beide Wohneinheiten gemeinsam über eine Zuwegung von Norden erschlossen. Sie ist für Be- und Entladung befahrbar, ansonsten aber den Fußgängern vorbehalten. Gemeinsam mit dem baumüberstandenen, aufgeweiteten Zugangsbereich entsteht für jedes Doppelhaus eine private Hoffläche, die zu Spiel und Aufenthalt einlädt. Die diesen Zuwegungen jeweils nördlich vorgelagerten Nebengebäude erlauben die Unterbringung von Müll und Fahrrädern. Oberhalb angeordnete Stützmauern können gleichzeitig für die nördlichen Nachbarn den Geländesprung von Norden auffangen.

Für die Erschließung des südlichen Einzelhauses wird eine direkte Zufahrt von der zentralen Erschließung geschaffen.

Das freiraumplanerische Konzept setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Zum einen soll die Planung eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenbereich schaffen, des Weiteren eine gute Durchgrünung in den privaten Freiflächen sichern, und schließlich wird die bestehende Baumhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs als wertvolle Grünstruktur gesichert.

Im öffentlichen Straßenraum betont die Planung den nördlichen „Eingangsbereich“ des Quartiers, indem sie hier einen baumüberstandenen Platz anbietet. Dieser kann als gemeinsamer Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner beispielsweise mit Sitzgelegenheiten unter einer Dorflinde gestaltet werden. Damit die Aufenthaltsfunktion dieses Eingangsbereichs ablesbar wird, kann der Platz zum Beispiel durch eine Pflasterung, die den Straßenbereich miteinschließt, gefasst werden.

Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze, entlang der Erschließung und in maßvoller Weise auf den privaten Gartengrundstücken sorgen für eine flächige Durchgrünung des Quartiers.

Angesichts der für die topografische Lage typischen, ungünstigen Versickerungseigenschaften des Untergrunds kommt der Minimierung der Versiegelung und dem Wasserrückhalt, z.B. durch Zisternen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Beläge, im vorliegenden Plangebiet eine besondere Bedeutung zu.

### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Ziels der Wohnraumschaffung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, lassen aber auch beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder



Anlagen für soziale Zwecke zu. Ebenso sind Arzt- oder Hebammenpraxen oder Planungsbüros zulässig, da diese hinsichtlich ihres Störungsgrades mit dem Gebietscharakter verträglich sind. Für das Plangebiet wurde festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, da für gewerbliche Nutzungen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen und die genannten Nutzungen ein hohes Verkehrsaufkommen, zusätzlichen Stellplatzbedarf und teilweise Lärm und Schadstoffemissionen erzeugen. Damit reagiert die Festsetzung auf die sensible Lage des Geltungsbereichs im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen und des Kindergartens.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für jeden Bauraum durch die separate Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche GR sowie für das gesamte Baugebiet gemeinsam mittels einer Nutzungsschablone definiert. Diese setzt die Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Wandhöhe sowie Unter- und Obergrenzen für die Dachneigung fest. Durch diese Höchstgrenzen und Maßangaben wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die Grundfläche, die räumlich wirksame Wandhöhe, die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung die Dichte der Nutzung sowie den Umfang der überbaubaren Flächen definieren.

Die Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus wird für die einzelnen Bauräume separat geregelt. Für die fünf Bauräume östlich der Korbinianstraße werden jeweils Doppelhäuser festgesetzt. Diese müssen nicht zwingend gleich breit sein sondern erlauben eine gewisse Flexibilität, so dass ein gemeinsames Baufeld in ein schmäleres Haus mit einer Breite von beispielsweise 7 m und ein größeres, beispielsweise 11 m breites Haus geteilt werden kann.

Für die sonstigen Bauräume sind jeweils Einzelhäuser zulässig.

#### Grundflächenzahl (GR)

Die festgesetzten Grundflächen übernehmen die Maße des städtebaulichen Entwurfs. Damit folgen sie dem städtebaulichen Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer maßvollen baulichen Dichte. Mit den festgesetzten Grundflächen kann im Planungsgebiet insgesamt eine Grundfläche von rund 1.250 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dies entspricht in Bezug auf die privaten Grundstücke einer GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,25.

Um die erforderlichen Stellplätze und Zugänge sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Ausgehend von den im Plan hinweislich dargestellten Grundstücksgrenzen wird mit dieser Obergrenze sichergestellt, dass auch bei den kleineren Grundstücken die erforderlichen Stellplätze/ Carports, Nebengebäude und eine ausreichende Erschließung der Grundstücke verwirklicht werden können.

#### Terrassen, Balkone

Jeder Wohneinheit soll die Möglichkeit angeboten werden, nach Süden eine Terrasse zu errichten. Hierfür wird die Überschreitung der planlich dargestellten Baugrenze und der festgesetzten Grundfläche um ein angemessenes Maß (hier 15 m<sup>2</sup>) zugelassen.

Ebenso dürfen die südlichen Baugrenzen für Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m über die gesamte Hauslänge überschritten werden. Auch diese sind nicht auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

### **Abstandsflächen**

Die Prüfung der Abstandsflächen ergab, dass bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts zwischen den Doppelhäusern eine geringfügige Überschreitung von ca. 80 cm bei den beiden nördlichen Doppelhäusern und bei den anderen Doppelhäusern von maximal 20 cm nicht ausgeschlossen werden kann. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Bebauung ist für alle Aufenthaltsräume uneingeschränkt gewährleistet.

### **Wohneinheiten**

Die Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude bezieht sich bei den Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte, d.h. pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Grund für diese Festsetzung ist, dass für weitere Wohneinheiten keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden kann.

## **4.4. Dachformen, Wand- und Firsthöhen, bauliche Gestaltung**

Mit dem Ziel einer ruhigen, dem ländlichen Umfeld angemessenen Dachlandschaft werden für die Hauptgebäude durchgängig symmetrische Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung und Firstrichtung vorgeschrieben und abweichende Dachausbildungen wie Gauben, Schleppegauben und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

Die Nebengebäude, Garagen und Carports sind insbesondere zur Verbesserung des Niederschlagswasserrückhaltes, aber auch aus ästhetischen Gründen zu begrünen und daher als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer (bis ca. 15 Grad) auszubilden. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Mindestdicke des Substrats stellt ausreichende Wuchsbedingungen für die Pflanzen sicher.

Als Bezugspunkt für die angegebenen Wandhöhen wurde die nächstliegende Straßenoberkante in Verlängerung der nördlichen und damit höher gelegenen Außenwand festgelegt. Die Wandhöhe selbst bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 5,80 m und die mit einem geringen Spielraum festgesetzte Dachneigung zwischen 12 und 17 Grad erlauben die Schaffung attraktiver Wohnräume auf zwei Geschossen und sorgen gleichzeitig für eine gute Einbindung der neuen Bebauung in die umliegende Siedlungslandschaft.

Ebenfalls im Hinblick auf ein angemessenes, regionaltypisches Erscheinungsbild wird das zulässige Farbspektrum der Dachabdeckung auf die ortsübliche Farbe ziegelrot beschränkt, und Antennen und Satellitenanlagen sind lediglich auf dem Dach zulässig.

Die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist explizit erwünscht. Aus Gründen des Ortsbildes sind die Anlagen in die Dachflächen zu integrieren, eine Aufständigung ist nicht zulässig. Die thermische bzw. Lichtnutzung der Sonnenenergie ist kompatibel mit der festgesetzten Dachneigung. Laut der fachgutachterlichen Aussage von [www.photovoltaik.de](http://www.photovoltaik.de) (Abfrage vom 01.11.2019) erbringt eine genau nach Süden ausgerichtete Anlage bei einer Dachneigung von 15 Grad eine Leistung von ca. 95 % des maximal möglichen Ertrags.

Aus Gründen des einheitlichen Erscheinungsbildes sind die direkt benachbarten Doppelhäuser einheitlich hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe zu errichten.

Um bei den Doppelhäusern die Terrassen als private Freiräume gut nutzen zu können, werden Sichtschutzwände mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m zugelassen. Das Material wird auf Holz als ortsüblichen, ökologisch nachhaltigen Baustoff beschränkt.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Antennen und Satellitenanlagen nur auf den Dächern zulässig. Aus demselben Grund werden Mobilfunkstationen ausgeschlossen.

#### 4.5. Nebenanlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs werden die Flächen für die Nebenanlagen (Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude) differenziert festgesetzt.

Für die an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Stellplätze ist die Errichtung von Carports an die Sicherstellung guter Sichtverhältnisse für die ausparkenden Fahrzeuge gebunden. Daher wurden zum einen die östlich der Erschließungsstraße festgesetzten Carports und Stellplätze um 1,0 m von der Straße zurückgesetzt. So kann vermieden werden, dass sich behindernde Stützen direkt an der Straßenkante errichten lassen. Um trotzdem eine Überdachung in ganzer Tiefe zu ermöglichen wurde festgesetzt, dass die Flachdächer der Carports diese Umgrenzungen nach Westen um 1,0 m überschreiten dürfen. Zum anderen haben seitliche Raumabschlüsse (die bei Carports höchstens einseitig zulässig sind) mindestens 3 m von der Straßenkante zurückzubleiben.

Mit der Zielsetzung eines optisch ansprechenden Erscheinungsbildes wird außerdem festgesetzt, dass die jeweils aneinander angrenzenden Carports in einheitlicher Erscheinungsform und gemeinsamer Ausführung zu errichten sind.

Die Festsetzung, dass die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Nandlstadt verbindlich anzuwenden ist, soll dafür sorgen, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die künftigen Bewohner bereitgestellt wird.

#### 4.6. Verkehrsflächen

##### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes, sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Individualverkehr, erfolgt über die Korbinianstraße und einen Anschluss nach Westen an die Tafelmaiersiedlung.

Die Erschließung des nördlichen Doppelhauses wird bis an die Ostgrenze des Geltungsbereichs geführt und gleichzeitig mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis belegt. Dieser beschränkte Personenkreis umfasst Angestellte des Bauhofs der Marktgemeinde, denen so Zutritt für Pflegemaßnahmen an der Baumhecke gewährt werden soll. Das Recht umfasst den fußläufigen Zugang und ein Fahrrecht mit kleineren landwirtschaftlichen Maschinen bis zu einer Breite von 3,0 m.

Zur Deckung des Bedarfs an Besucherstellplätzen wurden entlang des öffentlichen Straßenraums im nördlichen und westlichen Geltungsbereich jeweils zwei öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Die geplante bauliche Verdichtung des Planungsgebiets führt mittelfristig zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im näheren Umfeld. Durch das bereits gut ausgebaute Straßennetz ist jedoch mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

##### Feuerwehr

Bezüglich der Anfahrbarkeit für die Feuerwehr liegen sämtliche Gebäude in einer Entfernung von maximal 50 m von der Haupteinschließung des öffentlichen Straßenraums. Auch für das Baufeld des Gebäudes im Südosten beträgt die Entfernung zum Korbinianstraße ohne Inanspruchnahme der Sackgasse maximal 50 m. Damit wird der zumutbare Transportweg für tragbare Leitern von 50 m eingehalten.

Die Fahrbahnbreiten und Krümmungsradien berücksichtigen die Anforderungen der Feuerwehr. Die Einhaltung weiterer Vorgaben wie Tragfähigkeit, Löschwasserversorgung und Rettungshöhen sind in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstliegende Haltestelle des ÖPNV liegt in einer Entfernung von ca. 300 m an der Mainburger Straße. Von dort besteht eine selten bediente Busverbindung Richtung Au i. d. Hallertau.

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m besteht über die Bushaltestelle an der Marktstraße ein Busanschluss Richtung Moosburg und Freising.

### 4.7. Grünordnung

Entsprechend dem landschaftsplanerischen Planungskonzept werden im nördlichen „Eingangsbereich“ des Quartiers eine öffentliche Grünfläche und die Pflanzung einer Linde festgesetzt. Als Baumart wurde die Sorte „Brabanter Silberlinde“ gewählt, da sie im Gegensatz zur normalen Winterlinde wesentlich stadtklimafester ist und zudem keinen Honigtau absondert. Die Fläche selbst kann als Schotterrasen oder teils befestigt, teils als Pflanzfläche angelegt werden und es können Sitzmöglichkeiten beispielsweise als Rundbank unter der Baumkrone angeboten werden, so dass sie sich für eine Nutzung als Quartierstreffpunkt für die zukünftigen Bewohner eignet.

Ebenfalls auf öffentlichem Grund werden die vorgesehenen öffentlichen Stellplätze jeweils mit zwei mittelgroßen Bäume II. Ordnung in Form von Elsbeeren überstellt.

Der Straßenraum der Korbinianstraße selbst wird durch die auf den Privatgrundstücken vorgesehene Baumreihe aus Hopfenbuchen gegliedert und begrünt. Deren Standorte sind entsprechend der planlichen Festsetzung als offene Pflanzflächen anzulegen, damit bestmögliche Wachstumsbedingungen für die Bäume bestehen. Eine Befahrung der Wurzelräume ist durch entsprechend Schutzmaßnahmen/Abgrenzungen zu vermeiden.

In den größeren Privatgärten mit einer nicht überbauten Fläche von über 100 m<sup>2</sup> wurde die Pflanzung von einem oder zwei Einzelbäumen festgesetzt. Davon ausgenommen wurden diejenigen Gärten, die bereits durch die Baumhecke eine ausreichende Eingrünung erfahren. Die Standorte der Bäume in den Privatgärten können im Gartenbereich frei gewählt werden.

Die Festsetzung einer Mindestqualität und des Zeitpunktes der Neupflanzungen soll sicherstellen, dass die Pflanzungen zeitnah und in einer für das Siedlungsbild und den Landschaftshaushalt wirksamen Mindestgröße durchgeführt werden.

Die Baumhecke an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist in ihrer räumlichen Ausdehnung zu erhalten. Dies bedeutet, dass sie in ihrer Höhe und Breite bestehen bleiben soll und mit standörtlich geeigneten Nachpflanzungen zu ergänzen ist. Die hier vorhandenen Nadelgehölze und mittelfristig auch die großen Birken, die Pioniergehölze darstellen, sind entsprechend einer natürlichen Heckenentwicklung durch langlebigere Laubholzarten zu ersetzen. Beispiele für geeignete Baumarten sind den Hinweisen zu entnehmen. Diese Liste kann sinn gemäß erweitert werden. Ebenso ist die Strauchschicht dauerhaft zu erhalten, geeignete heimische Straucharten sind beispielsweise Hasel, Weißdorn, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball und heimische Wildrosen.

Die Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Befestigung der offenen Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering halten und dazu beitragen, das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser zu verringern.

Die hinweislich genannten Vorschlagslisten geeigneter Baumarten dienen dem Ziel einer standortgeeigneten und damit optisch und ökologisch dauerhaft wirksamen Bepflanzung. Sie sind nicht abschließend und können durch weitere stadtklimaverträgliche Arten und Sorten ergänzt werden.

#### 4.8. Einfriedungen, Stützmauern

Die Art und Höhe der Einfriedungen hat einen deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets. Um eine gewisse optische Durchlässigkeit zu erhalten und eine vollständige Abschirmung zu vermeiden, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und zulässigen Materialien beschränkt. Eine zulässige Höhe der Zäune von bis zu 1,20 m trägt gleichzeitig dem Schutzbedürfnis der Bewohner Rechnung.

Der Verzicht auf Betonsockel und die Festlegung einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm erfolgt aus ökologischen Gründen, da damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

Die Zulassung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m an den Grundstücksgrenzen erlaubt die Anlage relativ ebener und damit gut nutzbarer Gartenflächen.

#### 4.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Zulassung funktional erforderlicher Aufschüttungen können die Geländehöhen an baupraktische Erfordernisse (z.B. weitgehend ebene Freiflächen, unterschiedliche Höhen an den Grundstücksgrenzen) angepasst werden.

Darüber hinausgehende umfangreiche Aufschüttungen oder Abgrabungen würden dem Charakter des Geländes widersprechen und sind nicht zulässig.

#### 4.10. Niederschlagswasserentsorgung

In dem im Zuge der Vorhabenplanung erstellten Baugrundgutachten vom (SYNLAB 2019a) und in einer ergänzenden Stellungnahme (SYNLAB 2019b) wurden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken getroffen.

Demzufolge stellen sich die Versickerungsverhältnisse als ausgesprochen schwierig dar mit kf-Werten unter dem Mindestwert für Versickerungsanlagen von  $1 \times 10^{-6}$  gemäß den einschlägigen fachlichen Vorgaben. Im Gebiet liegen die kf-Werte dem Baugrundgutachten zufolge bei  $< 1 \times 10^{-7}$ . Lediglich im südlichen Bereich ist auf einer Tiefe von ca. 2,40 m bis 2,70 m eine durchlässige Kiesschicht erreichbar. Eine natürliche Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist laut gutachterlicher Stellungnahme nur in Ausnahmefällen möglich.

Daher wurde festgesetzt, dass zum einen das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln ist und damit als Brauchwasser zur Verfügung steht. Dabei bemisst sich die Zisternengröße nach der projizierten Dachfläche. Damit auch bei voller Zisterne eine Entsorgung des Niederschlagswassers gewährleistet ist, sind Überläufe und Anschlüsse an den Regenwasserkanal vorzusehen. Das sonstige auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist grundsätzlich über den kommunalen Regenwasserkanal zu entsorgen.

Vor diesem Hintergrund ist die Minimierung der befestigten Flächen, die Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen von besonderer Bedeutung.

Durch Dachbegrünung und versickerungsfähige Beläge kann der Oberflächenabfluss deutlich verzögert werden. Angesichts des Untergrundes ist der tragfähige Unterbau der versickerungsfähigen Beläge (z.B. Fugenpflaster, Rassengittersteine, wassergebundene Decken) in ausreichender Schichtdicke zu konzipieren. Zusätzlich sind an den Fußlinien Einläufe anzubringen, die den nicht versickernden Anteil (insbesondere bei Starkregenereignissen) fassen können und über eine Kanalisation ableiten.

## 5. Auswirkungen der Planung

### Städtebau

- Schaffung eines Baugebiets mit einer der Lage und dem Siedlungsumfeld angemessenen städtebaulichen Gliederung
- Schaffung von attraktivem Wohnraum zur Deckung der großen Nachfrage.
- Durch Schließung einer Baulücke im Siedlungsbereich Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung am Ortsrand.

### Grünordnung

- Überbauung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche mit Eingriffen in den Landschaftshaushalt bei gleichzeitiger Zunahme des Gehölzanteils.
- Schaffung attraktiver Freiräume auf öffentlichem und privatem Grund.
- Gestalterische und ökologische Einbindung der Bebauung durch flächige Begrünungen und Baumpflanzungen.
- Dauerhafte Sicherung der bestehenden Hecke in ihrer räumlichen Ausdehnung.

## 6. Flächenbilanz

Private Grundstücke	4.928 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün und öffentlichen Stellplätzen)	1.017 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	101 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich BP Korbinianstraße	6.046 m <sup>2</sup>
Grundfläche nach § 19.2 BauNVO, maximal möglich	1.248 m <sup>2</sup>
Geschossfläche nach § 20 BauNVO, maximal möglich	2.496 m <sup>2</sup>

## 7. Literaturverzeichnis

Verfasser	Gutachten	Stand
Fisel und König 2020	Stellungnahme zum Artenschutz Bebauungsplan „Korbinianstraße“, Nandlstadt (vgl. Anlage 2)	13.01.2020
SYNLAB 2019a	Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Baugebiets Korbinianstraße im Markt Nandlstadt (Flurstücks-Nrn. 777/3 und 778 der Gemarkung Nandlstadt) (vgl. Anlage 1)	06.11.2019
SYNLAB 2019b	Ergänzende Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser; Information per Mail vom 12.11.2019	12.11.2019
Landratsamt Freising (Immissionsschutz)	Flurstücksbezogene Aussagen zu Eintragungen im Altlastenkataster, Information per Mail	16.12.2019