

# Gemeinde Rudelzhausen



Landkreis Freising

Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Frau Pamela Meier	0 87 52/ 86 87 - 11	OG 02		17.02.2016

## Abwägung zu den Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Wiesfeld“

### LANDRATSAMT FREISING:

**Abt. 4, Ortsplanung, Frau Kreisbaumeisterin Seubert**  
*keine Einwendungen*

**SG 43, Bauleitplanung, Hr. Hilpert**  
*keine Einwendungen*

**SG 41, Immissionsschutz, Herr Kapfelsberger**  
*keine Einwendungen*

**SG 31, Untere Jagdbehörde**  
*keine Einwendungen*

**SG 41, Umweltamt - Abgrabungsrecht**  
*keine Einwendungen*

**SG 33, Straßenverkehrsbehörde**  
*keine Einwendungen*

**Gesundheitsamt**  
*-keine Einwendungen*

**SG 12, Tiefbauverwaltung**  
*"Flächen des Landkreises Freising dürfen nicht überbaut werden, die Grenzen sind unveränderlich.  
Die Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden, es dürfen der Straßenentwässerung keine Oberflächen oder Abwässer zugeführt werden.  
Die Anbauverbotszone für Bepflanzungen an Kreisstraßen ist einzuhalten  
Für die neu zu errichtende Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FS42 ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Freising zu schließen Aufgrund der Wohnbebauung künftig evtl. auftretende Maßnahmen für Lärmschutzmaßnahmen sind durch die Gemeinde abzuwickeln bzw. zu finanzieren"*

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und entsprechende Vorkehrungen und Vereinbarungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen. Lt. vorliegender überschlägiger Berechnung wird das anfallende Niederschlagswasser so gedrosselt, so dass nicht mehr Wasser in den bestehenden Gräben als bisher eingeleitet wird.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 17/2016**

**SG 41, Altlasten u. Bodenschutz, Frau Wechselberger**

"siehe Stellungnahme vom 28.06.2013 und Gemeinderatsbeschluss vom 15.07.2013 ( Beschlussbuchnummer 56/2013) "

*"Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Flächen im Altlastenkataster hätten führen müssen. Die Flächen werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aus den uns vorliegenden GIS - Lageplänen ist erkennbar, dass auf Teilflächen noch Hopfenanbau betrieben wird. Hopfengärten oder Flächen, auf denen früher Hopfenanbau betrieben wurde, zählen grundsätzlich zur Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten (insbesondere Kupfer) in Böden. Da das überplante Gebiet künftig einer sensiblen Nutzung (Wohnbebauung) zugeführt werden soll und auch im Hinblick auf die Tatsache, dass große Mengen Oberboden bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke abtransportiert und verwertet werden, weisen wir schon jetzt auf Oberbodenuntersuchungen nach den Vorgaben der Bodenschutzverordnung hin, zu denen spätestens bei Aufstellung eines Bebauungsplanes geraten wird.*

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.**

**Die Erforderlichkeit und der Umfang von Oberbodenuntersuchungen und daraus folgender Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und entsprechend festgesetzt.**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2013 abgewogen, eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt. Ergänzend dazu wird noch eine Altlastenuntersuchung beauftragt und durchgeführt.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 18/2016**

**SG 42, Untere Naturschutzbehörde, Frau Oberpriller:**

*"Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.*

*Mit dem derzeit vorliegenden Bebauungsplan sind keine solche Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt."*

**Möglichkeiten der Überwindung**

*"Im Text werden zwar verschiedene Ausgleichsflächen beschrieben, es ist aber nicht nachvollziehbar, wo diese genau liegen.*

*Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs ist derzeit im Umgriff des Bebauungsplans als öffentliche / private Grünfläche festgesetzt, soll aber eine Funktion aus Ausgleichsfläche erfüllen. Die Fläche ist somit entsprechend ihrem Zweck als "Ausgleichsfläche" festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eingrünung eines Baugebiets erst mit einer gewissen Mächtigkeit eine dauerhaft hochwertige ökologische Funktion entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche erfüllen kann. Eine Anerkennung der Eingrünung als Ausgleich ist deshalb erst ab 10m Breite der Bepflan-*

zung möglich. Die Bepflanzung ist z.B. mittels eines Pflanzschemas zu veranschaulichen, damit nachvollziehbar wird, dass eine dichte, ausreichend breite Eingrünung vorgesehen ist.

Der Rest des erforderlichen Ausgleichs soll extern auf Fl.nr. 1386 und 1387, Gmkg. Enzelhausen, Gem. Rudelzhausen erbracht werden. Es sind jedoch keine weitergehenden Informationen im Text enthalten.

Mit dem errechneten Ausgleichsbedarf und den gewählten Flächen (ein Teil der Eingrünung innerhalb des Baugebiets, externe Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 1386 und 1387, Gmkg. Enzelhausen) besteht grundsätzlich Einverständnis. Ggf. sind die Flächengrößen noch anzupassen (Eingrünung Baugebiet erst ab 10 m Breite anrechenbar).

Für Ausgleichsflächen, die sich nicht im Umgriff des Bebauungsplanes befinden, ist darüber hinaus eine dingliche Sicherung sowie die Eintragung einer Reallast im Grundbuch erforderlich. Dies ist in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Derzeit befindet sich am Südrand des Planungsgebiets im Bereich der geplanten privaten Grünfläche eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern. Sinnvoll wäre direkt entlang der Grundstücksgrenze der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes. Dadurch wäre die Eingrünung des Baugebietes nach Süden sofort wirksam und es würde zumindest ein Teil als Lebensraum für z.B. Vögel erhalten bleiben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) enthält auf Seite 7 den Hinweis, dass eine Betroffenheit von Vögeln aufgrund des nicht optimalen Habitats der vorhandenen Grünstrukturen (Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem unmittelbaren Siedlungsbereich) nahezu ausgeschlossen werden kann.

Die UNB geht jedoch davon aus, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher von Vögeln regelmäßig als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Das Schädigungs- und Störungsverbot gem. § 44 BNatSchG wird insofern berücksichtigt, dass die Fällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen sind. Dies ist in der saP entsprechend zu ergänzen. Eine Betroffenheit von Vögeln kann dadurch nahezu ausgeschlossen werden."

#### **Beschluss:**

Die Anmerkungen und Anregungen werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. In Abstimmung zwischen Landschaftsplaner und Frau Oberpriller wurde die quantitative Aufteilung und die Gestaltung der Ausgleichsflächen abgesprochen und entsprechend in die jeweiligen Unterlagen eingearbeitet.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 19/2016**

#### **Dt. Telekom, Netzproduktion GmbH**

"Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleitungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung der Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."*

**Beschluss:**

Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und entsprechende Vorkehrungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 20/2016**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Abt. Landwirtschaft, Erding, Fr. Dr. Jositz-Pritscher**

*"Da das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen grenzt, kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das Baugebiet auswirken können. Die Bewohner des künftigen Baugebietes sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren. Dies sollte unter "Hinweise" aufgenommen werden.*

*Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten."*

**Beschluss:**

Der beschriebene Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen, der Mindestabstand durch Bäume auf dem Grünstreifen wird berücksichtigt.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 21/2016**

### **Bayerischer Bauernverband Erding/Freising**

*"Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung des Plangebietes, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landw. Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.  
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landw. Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen*

#### **Beschluss:**

Der beschriebene Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen, der Mindestabstand durch Bäume auf dem Grünstreifen wird berücksichtigt.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 22/2016**

### **Hopfenpflanzerverband Hallertau eV:**

*"Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und bestehenden Hopfenflächen (s. Regierungsempfehlung v. 18.5.93 AZ 740-7343)"*

#### **Beschluss:**

In der näheren Umgebung (<50 m) zum Bebauungsplangebiet sind keine Hopfenanbauflächen vorhanden. Eine Abwägung und der Hinweis sind daher nicht erforderlich.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 23/2016**

### **Wasserwirtschaftsamt München, Hr. Hinz**

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan folgende Bedenken/ Einwände:*

#### ***Niederschlagswasser:***

*Unter Ziff. 11.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist die Art der Niederschlagswasserbeseitigung konzeptionell geregelt. Dabei wird eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung erwogen, die Möglichkeit einer Einleitung in den Mischwasserkanal als Alternative eröffnet.*

*Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.*

*Einer Einleitung von aus Neubaugebieten anfallendem Niederschlagswasser in einen Mischwasserkanal kann demnach aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zugestimmt werden.*

*Eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung und sollte im Bebauungsplan abschließend geregelt sein. Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen.*

*Es sollte den potentiellen Bauherren aber eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante angeboten werden. Dafür sollten auch die entsprechenden Flächen für Versickerung oder Rückhaltung zur Verfügung stehen und im Bebauungsplan dargestellt werden.*

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Vor-Ort-Versickerung – wenn sie denn aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist – zu bevorzugen.*

*Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds für das auf dem Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser ist vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstel-*

lung des Bebauungsplans durch eine entsprechende Untersuchung sichergestellt werden.

*Wir empfehlen Ihnen folgendes Vorgehen:*

*Falls Ihnen im Planungsgebiet keine detaillierten Kenntnisse zur Untergrundbeschaffenheit vorliegen, dann sollten Sie ein geeignetes Fachbüro mit der Untersuchung beauftragen. Je nach Untergrundbeschaffenheit kann dann entschieden werden ob eine Versickerung in Mulden möglich ist oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer notwendig ist. Möglich ist auch eine Kombination von Versickerung und Ableitung.*

*Mit der Planung besteht daher von unserer Seite unter der Maßgabe Einverständnis, dass das im Baugebiet „Wiesfeld“ anfallende Niederschlagswasser entweder ortsnah versickert und/ oder gedrosselt in ein Oberflächengewässer abgeleitet wird. Ein eindeutiges Entwässerungskonzept ist vor Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zu erarbeiten.*

**Zusammenfassung:**

*Der Bebauungsplan kann unter Beachtung o.g. Auflagen befürwortet werden.*

**Hinweise:**

*Für die abschließende Ausplanung von Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln DWA-A-138 und DWA-M-153 sowie NWFreiV und TRENGW, für eine gedrosselte Einleitung in einen Bach oder Graben zusätzlich zum Merkblatt DWA-M-153 auch das Rückhaltevolumen nach DWA-A-117 und die TREN OG maßgebend.*

*Für die Entwässerung ist ggf. ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Wir empfehlen Ihnen diesbezüglich, sich möglichst frühzeitig mit uns abzustimmen.*

*Bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes und der weiteren Entwässerungsplanung sollte auf eine Erweiterungsmöglichkeit der geplanten Entwässerungsanlagen in Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung, welche bei Inaugenscheinahme des Flächennutzungsplans als gegeben erscheint, geachtet werden.*

*Weitere Anregungen oder Bedenken von unserer Seite bestehen nicht"*

**Beschluss:**

Die mittlerweile durchgeführte Untersuchung der Untergrundbeschaffenheit ergab, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Entwässerung wird als Trennsystem ausgeführt. Das vorliegende, vorläufige Entwässerungskonzept der Fa. Dippold u. Gerold mit Rückhalt des Niederschlagswassers im westlichen Graben und Drosselung auf den einzelnen Parzellen und Einleitung in die Abens wird vor der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Damit wäre sichergestellt, dass die Einleitungsmengen aus dem Einzugsgebiet in den Straßengraben und in die Abens unverändert bleiben.

**Ergebnis: 12 : 0**  
(GR Lambert abwesend)

**Beschlussbuchnummer 24/2016**

**Bayernwerk AG:**

*"Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über ein Stationsgrundstück verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestig-*

te Verkehrsflächen vorhanden sein, die mit LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur Elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie eine entsprechende Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Grünfläche neben der Zufahrt in das neue Baugebiet eingeplant werden."

**Beschluss:**

Im Bebauungsplan wird eine 15 m<sup>2</sup> große Fläche für die Transformatorenstation im Bereich der Grünfläche neben der Zufahrt in das neue Baugebiet aufgenommen und mittels einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 25/2016**

**bayernets GmbH**

- keine Bedenken und Anregungen

**Hinweis:**

*weitere Beteiligung am Verfahren erwünscht*

**Dt. Transalpine Ölleitung GmbH**

- keine Bedenken und Anregungen

**Hinweis:**

*weitere Beteiligung nicht gewünscht*

**Landesbund für Vogelschutz**

- keine Bedenken und Anregungen

**Regierung von Oberbayern (Landes- u. Regionalplanung), Freifrau von Löffelholz**

*-keine Bedenken und Anregungen*

**Staatliches Bauamt Freising**

- keine Bedenken und Anregungen

**Zweckverband Wasserversorgung Au**

- keine Bedenken und Anregungen

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Abt. Forsten, Erding**

- keine Bedenken und Anregungen

**Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern**

*-keine Stellungnahme*

**Bay. Landesamt für Denkmalpflege**  
*- keine Stellungnahme*

**Bund Naturschutz Freising:**  
*- keine Stellungnahme*

**Koordinationsstelle für den Fledermausschutz in Südbayern:**  
*- keine Stellungnahme*

**Regionaler Planungsverband München**  
*- keine Bedenken und Anregungen*

**Vermessungsamt Freising:**  
*- keine Stellungnahme*

.....  
Konrad Schickaneder  
Erster Bürgermeister und Schriftführer