

16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen

M 1 : 2.000

GEMEINDE
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS
FREISING

REGIERUNGSBEZIRK
OBERBAYERN



*Datum Bekanntmachung mit
Ausfertigung: 16.08.2022*

[Signature]
1. Bürgermeister Michael Krambacher

Planung ~~Entwurf~~

Freising: 22.02.2021/10.03.2022/23.05.2023/18.07.2022

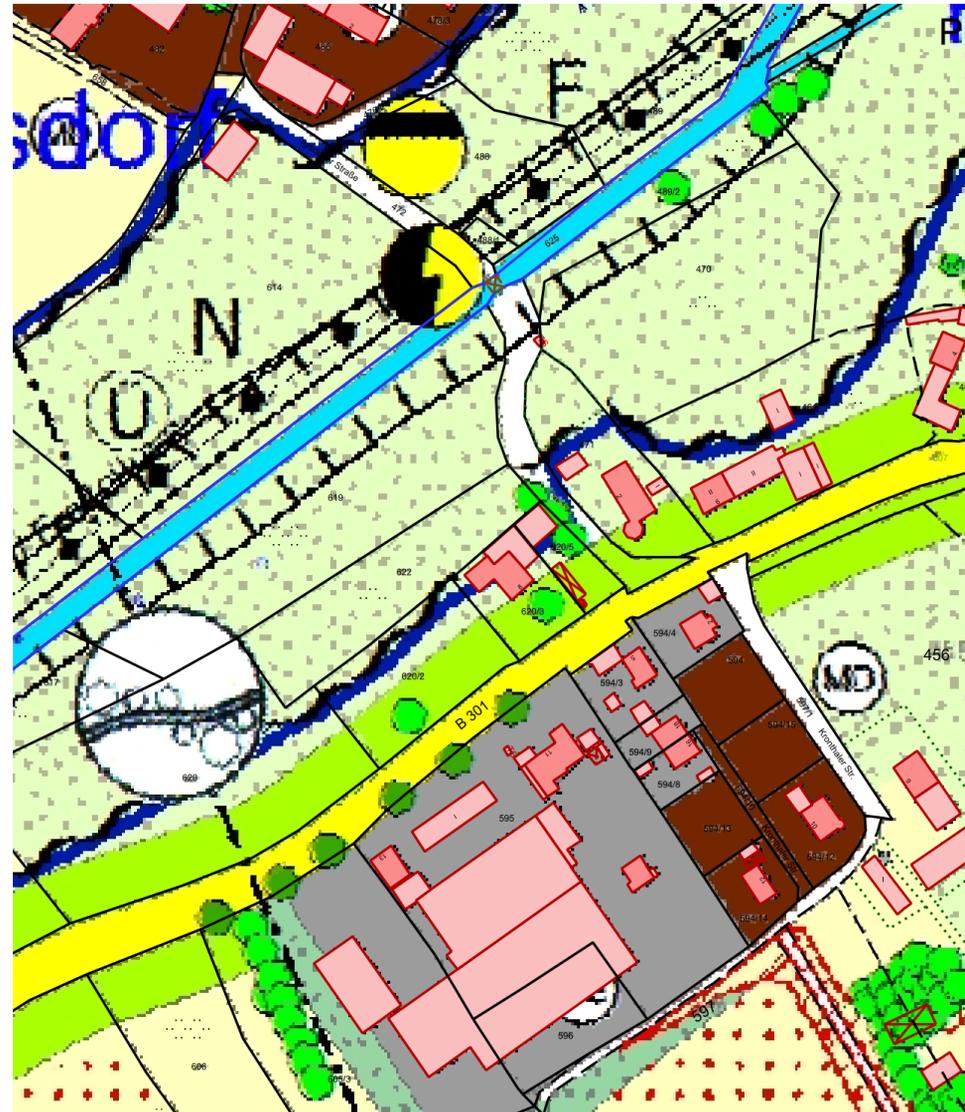
Planverfasser:

Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a, 85354 Freising
Tel.: 08161/14840 - 0

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Flächennutzungsplanänderung

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.05.2020. Dieser wurde am 28.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis 30.12.2020.
3. Die erste formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.2021 bis 03.04.2021.
4. Eine zweite formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.04.2022 bis 21.04.2022. Der Grund hierfür waren Änderungen der Pläne.
5. Eine dritte formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.05.2022 bis 21.06.2022. Der Grund hierfür waren Änderungen der Pläne.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss zur 16. Flächennutzungsplanänderung wurden am 18.07.2022 gefasst.
7. Die 16. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Bescheid vom 08.08.2022 durch das Landratsamt Freising genehmigt.
8. Die Genehmigung der 16. Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden am 16.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht und sind damit an diesem Tag in Kraft getreten.

**FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN
RECHTSWIRKSAME PLANFASSUNG**



**16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN**



- WA** Wohngebiet Allgemein
- Überschwemmungsgebiet HQ 100, nachrichtliche Übernahme (Anbieter Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bezugsmaßstab 1 : 1.129)
- HQextrem, nachrichtliche Übernahme (Anbieter Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bezugsmaßstab 1 : 1.129)
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, nachrichtliche Übernahme (Anbieter Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Energie, Bezugsmaßstab 1 : 100.000)
- Geltungsbereich

**16. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Rudelzhausen**

M 1 : 2.000

GEMEINDE
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS
FREISING

REGIERUNGSBEZIRK
OBERBAYERN



Planung Entwurf
Freising: 22.02.2021/10.03.2022/23.05.2023/18.07.2022

Planverfasser:
Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a, 85354 Freising
Tel.: 08161/14840 - 0



**16. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Rudelzhausen**

Begründung

Planverfasser

Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel 08161/ 14840-0



vom 22.02.2021/10.03.2022/23.05.2022/ 18.07.2022

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Rudelzhausen Rechnung.

B Planungsrechtliche Situation

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1.565 m², die Grundstücksfläche umfasst ca. 2.302 m² und liegt am derzeitigen westlichen Ortsrand.

Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnbebauung bzw. Gewerbe geprägt.

Das Planungsgebiet liegt direkt am Überschwemmungsgebiet der Abens. Dieses ist unter „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigtem Seitentalsystemen“ erfasst. Das Überschwemmungsgebiet gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop.

C Planungskonzept

Der Planungsbereich soll mit Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Pittersdorf“ durchgeführt.

D Erschließung

Der Planbereich ist über die Bundesstraße B 301 erschlossen.

E Umweltbericht

E 1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

E 1.1 Ziel und Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der ehemals als extensives Grünland genutzten Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortes Pittersdorf für den Wohnungsbau geschaffen werden.

E 1.2 Standort der Planung

Der Planungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Pittersdorf an der Ortsdurchfahrtsstraße, der B 301.

E 1.3 Art der Planung

Auf dem Gelände soll ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

E 1.4 Städtebauliche Rahmendaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1.565 m².

E 1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze

Im Bauleitplan werden die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser- und der Emissionsschutzgesetze sowie die Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rudelzhausen zu Grunde gelegt.

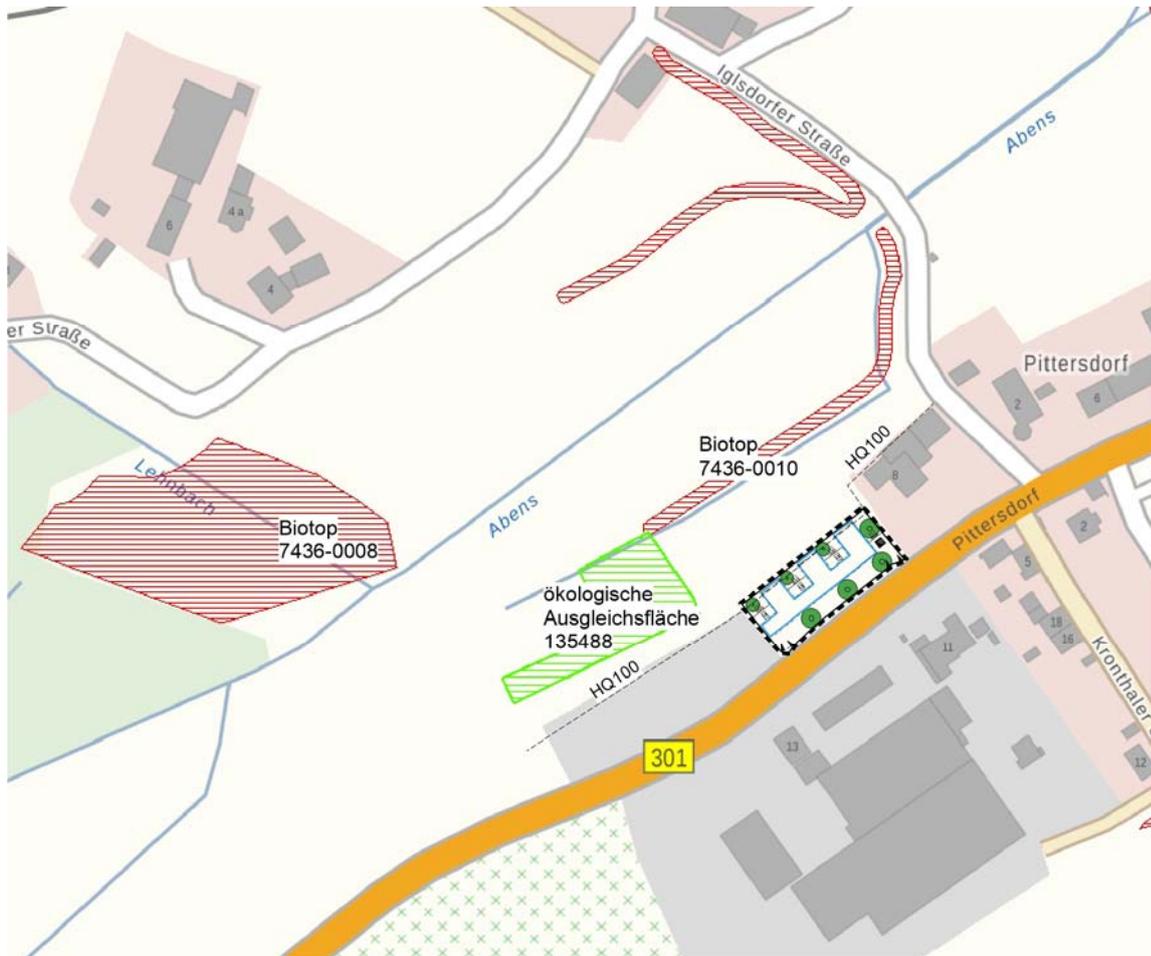
E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

E 2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Auf Grund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation sowie der vorgesehenen Nutzung reicht die vorhandene Datenlage aus, um eine umweltrechtliche Bewertung vornehmen zu können.

E 2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Pittersdorf, Gemeinde Rudelzhausen (Lkr. Freising), westlicher Ortsrand
Naturraum:	Tertiäres Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden postglazialen Kiesen als guter Grundwasserleiter geprägt.
Topografie:	Das Gelände fällt ausgehend von der B 301 bis zur Abens um etwa 3 m ab.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand ist noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Wasserversorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, Versickerung auf dem Grundstück.
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation Extensives genutztes artenarmes Dauergrünland, 3-4 malige Mahd pro Jahr. Kleine Teilflächen Wiesenbrache. Am Hangfuß kleinflächige Gehölzsukzession. Im Nordosten angrenzende Gartennutzung, im Südwesten Lager- und Parkierungsfläche. Temporäre Teilnutzung als Lagerfläche in den Randbereichen.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet. Ein Teilbereich des Grundstückes (außerhalb des Geltungsbereichs) wird als Überschwemmungsgebiet der Abens ausgewiesen, es umfasst den Bereich des HQ100. Dieser Teil des Grundstückes gilt nach § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop. Auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 620 ist eine ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen, auf Flur Nr. 619, die nicht direkt an das Baugrundstück grenzt, ist das Biotop Nr. 7436-0010 (Bach- und Grabenvegetation; feuchte und nasse Hochstaudenflure planar bis montan) erfasst. Auf der anderen Seite der Abens, etwa 150m entfernt, ist das Biotop Nr. 7436-0008 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone) erfasst. Alle drei Flächen grenzen nicht direkt an den Planungsumgriff an. Im Planungsumgriff sind keine kartierten Biotope erfasst. Eine Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde erarbeitet. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt als Anlage 02 dem Umweltbericht bei.



Planungsumgriff mit nachrichtlich übernommenen Biotopen und Ausgleichsfläche, maßstabslos

Klimaklima:	Ortsrandlage, Niederschlagsdurchschnitt Sommerhalbjahr etwa 450-500 mm/Jahr, Winterhalbjahr etwa 250-300 mm/Jahr.
Ökologische Funktion:	Geringe biologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion.
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung/Privatgrundstück)
Raumempfindlichkeit:	ökologischer Defizitraum offene Feldflur Ortsrand

E 2.3 Prognose des Umweltzustandes

E 2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grundlage von bestehendem Datenmaterial und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Schutzgut Mensch

Auf das Quartier wirken von Südosten her die Immissionen der Ortsdurchfahrtsstraße, der Bundesstraße 301, und des auf der anderen Straßenseite angrenzenden Gewerbebetriebes (Autoverwertung und Containerdienst) ein.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand nicht gegeben.

Die Verkehrsbelastung wird durch die Erschließung des Planungsgebietes auch im Hinblick auf Besucher- und Lieferantenverkehr, im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen (Bundesstraße 301) nur geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen. Derzeit gilt im Binnenbereich das Tempolimit 60 km/h.

Gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Bepflanzung zur Straße.

Erholungsfunktionen liegen nordwestlich im Gebiet der Abens.

Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/ Mensch und Boden/ Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seiner extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche ist durch die angrenzenden Nutzungen erheblich vorbelastet. Es schließen direkt die Bundesstraße 301, eine Parkplatz- und Lagerfläche und eine Wohnbebauung an, gegenüber liegt ein Gewerbebetrieb (Autoverwertung und Containerdienst).

Ein Verlust wertigen Lebensraums insbesondere bezogen auf §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist für diese Fläche nicht erkennbar.

Der Überschwemmungsbereich der Abens (Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des

Bundesnaturschutzgesetzes) wird durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen. Entlang der B 301 werden hochstämmige Bäume gepflanzt. Im Bereich zur Talau sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Straßenraum wird aufgewertet, die Übergangszone zur Aue schafft einen Übergang zur freien Landschaft. Es sind keine Waldkomplexe oder Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor.

Eine Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird erarbeitet und bereitgestellt.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftlich genutztes Grünland, extensiv bewirtschaftet. Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 79 % (maximale Ausnutzung GRZ/bezogen auf die bebaubare Fläche).

Durch die extensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse leicht gestört.

Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an.

Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 50 % vollständiger Versiegelung negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befindet sich die Abens. Ein Teilbereich des Grundstücks, außerhalb des Geltungsbereichs, ist als deren Überschwemmungsgebiet (HQ100/Biotop

gemäß §30 Abs.2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) ausgewiesen.

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Die Grundwasserstände des Umgriffs sind noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens kann von einem oberflächennahen Grundwasserstand ausgegangen werden. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist negativ. Mögliche Stoffeinträge werden vermindert. Wasserwirtschaftliche Belange wie Retention, eine biologische Gewässerentwicklung der Abens sowie der erforderliche Wasserabfluss im Talraum werden nicht beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Grundstück liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Abens, die Bebauung tangiert diesen aber nicht. Die Planung erzeugt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes.

Die Versiegelung wird erhöht. Das Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert.

Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. In die bestehende Topografie wird teilweise durch Aufschüttungen eingegriffen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Luft und Klima

Es wird kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt. Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Planung hat keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf überörtliche Luftaustauschbahnen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Planungsgebiet ist bisher beschränkt öffentlich zugänglich (landwirtschaftliche Nutzung/Privatfläche). Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des ökologisch verarmten Agrargebietes mit guten Erzeugungsbedingungen verringert. Die Pflanzung von Einzelbäumen am Rand zur freien Landschaft sorgt für eine gute Vernetzung. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Kulturgüter

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den direkt angrenzenden Bereichen befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

In etwa 360 m Entfernung befindet sich in Enzelhausen die Schimmelkapelle, Baudenkmal Nr. D-1-78-122-6. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend landwirtschaftliche Flächen mit mittleren Erzeugungsbedingungen.

Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

E 2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung zu einer Verarmung des Bodens kommen, möglicherweise auch zu Bodenbelastungen bzw. sogar Einträgen in das Grundwasser.

E 2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Die vorgeschlagene Bebauung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 103 vorgesehen ist und die parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, könnte auch anders situiert werden. Im Rahmen der Vorgespräche wurden verschiedene Varianten geprüft, aus städtebaulicher Sicht erhielt die vorliegende Lösung den Vorzug. Bei einer anderen Baustruktur würden dieselben Umweltauswirkungen auftreten.

E 2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

E 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung von Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden

Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze, insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- sowie des Naturschutzgesetzes beachtet. Im Vollzug dieser Gesetze erhält die Planung für einzelne Schutzgüter die folgenden Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Keine isolationsfördernden Einfriedungen
extensive Dachbegrünung der flachgeneigten Dächer

Schutzgut Wasser

hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers
gedrosselte Abfuhr durch Dachbegrünungen
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
Altlastenentsorgung soweit notwendig

Schutzgut Boden

Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
Kompakte Bauweise
Altlastenentsorgung bzw. -sicherung soweit notwendig

Schutzgut Klima und Luft

Pflanzung von Bäumen
Versickerung auf privaten Flächen

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Baumpflanzungen
Aufwertung der Ortsstraße durch Bäume, Verkehrsbegleitgrün
Aufwertung durch faunistisch und floristisch wertvolle Begrünung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

Die innere Begrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.

E 2.4.2 Ausgleichsbedarf

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist durch die Darstellung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet gegeben, da mit dem parallel hierzu stattfindenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand gegeben ist.

E 2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Ackerland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden
- Neupflanzungen erfolgen
- Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können
- Aus Sicht des Umweltschutzes bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

E 3 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die Unterlagen werden im Verfahrensverlauf aktualisiert und adaptiert. Im Vollzug der Umweltfachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

E 4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 festgelegt.

E 5 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Ortsrand von Pittersdorf. Auf dem Gelände sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.565 m².

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch die geplante Versiegelung
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Die Versiegelungsbilanz ist negativ, ein Eingriffsausgleich erfolgt.

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Nutzflächen aufgegeben und in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 103
"Pittersdorf"
mit integriertem Grünordnungsplan
und 16. Flächennutzungsplanänderung**

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser

Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel 08161/ 14840-0

Daten

Zusammenfassende Erklärung
zum Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss vom 18.07.2022

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet gehört zur Gemeinde Rudelzhausen im Landkreis Freising, Regierungsbezirk Oberbayern. Der Planungsumgriff erstreckt sich auf einen Teilbereich der Flurnummer 620/2 der Gemarkung Enzelhausen.

Es befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortes Pittersdorf, etwa 70m von der Abens entfernt. Nordöstlich davon führt die Ortsdurchfahrtsstraße (B 301) vorbei, auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt ein Gewerbebetrieb (Autoverwertung und Containerdienst) an.

Im weiteren nordwestlichen Verlauf des Grundstückes schließen sich Wiesenflächen an den Planungsumgriff an, die teilweise als Überschwemmungsgebiet der Abens fungieren, wie auch ein Teilbereich des Grundstücks (außerhalb des Geltungsbereiches).

Naturräumlich liegt das Gelände im Tertiären Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal.

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von extensivem Dauergrünland am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortes Pittersdorf.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Feststellungsbeschluss vom 25.05.2020 schafft die Grundlage, die vorhandene Wohnbebauung in Pittersdorf zu erweitern.

Die geplante Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern ergänzt und verstärkt die in Pittersdorf vorliegende Ortsstruktur, die bislang als Mischgebiet Dorf ausgewiesen ist. Auf die im Planungsumgriff liegenden, derzeit bereits bebauten Nachbargrundstücke wurde seitens der Neuplanung Rücksicht genommen. Ziel ist es, der heterogenen Bebauung im Plangebiet mehr Ordnung zu geben und eine ausgewogene Struktur zu schaffen.

2. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 25.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“ und die 16. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Am 16.11.2022 stimmte der Gemeinderat dem Vorentwurf der Pläne zu und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 stattfand. In den Jahren 2021 und 2022 folgten drei reguläre Beteiligungsrunden nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Am 18.07.2022 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“ als Satzung und stellte die 16. Flächennutzungsplanänderung fest. Die Genehmigung der 16. Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Freising erfolgte mit Bescheid vom 08.08.2022. Der Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“ und die 16. Flächennutzungsplanänderung wurden am 16.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht und traten damit in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die geplante Wohnbebauung im Planungsgebiet rundet die vorhandene Ortsstruktur ab und schafft einen Übergang zur freien Landschaft.

Das Gebiet liegt direkt angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Abens.

Dieses ist unter „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigtem Seitentalsystemen“ erfasst.

Auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 620 ist eine ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen, auf Flur Nr. 619, die nicht direkt an das Baugrundstück grenzt, ist das Biotop Nr. 7436-0010 (Bach- und Grabenvegetation; feuchte und nasse Hochstaudenflure planar bis montan) erfasst. Auf der anderen Seite der Abens, etwa 150m entfernt, ist das Biotop Nr. 7436-0008 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone) erfasst.

Alle drei Flächen grenzen nicht direkt an den Planungsumgriff an.

Im Planungsumgriff sind keine kartierten Biotope erfasst.

Eine Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde erarbeitet und bereitgestellt.

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den direkt angrenzenden Bereichen befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

In etwa 360 m Entfernung befindet sich in Enzelhausen die Schimmelkapelle, Baudenkmal Nr. D-1-78-122-6.

Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden postglazialen Kiesen als guter Grundwasserleiter geprägt.

Das Gelände fällt von der angrenzenden Straße nach Nordwesten Richtung Abens kontinuierlich um etwa 3 m ab. Der Grundwasserflurabstand ist noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung (ökologisch verarmtes Agrargebiet) sowie die Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: extensive Dachbegrünung der flachgeneigten Dächer, hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers, Ausweisung von Pufferfläche, Begrünung durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen, Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Kompensationsfaktor für den Eingriff wird gemäß Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) festgelegt. Der Eingriff wird im selben Naturraum in der Gemarkung Rudelzhausen umgesetzt. Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Grundstückseigentümer nachgewiesen.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan Festsetzungen getroffen.

Mit der Wohnbebauung dreier Mehrfamilienhäuser wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Gemeinde Rudelzhausen und des Landkreises Freising entsprochen. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Begrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser, wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblich negativen Auswirkungen.

4. Wertung und Abwägung

Die Gemeinde Rudelzhausen hat bei der Konzeption des Entwurfs die aus der geplanten neuen Nutzung resultierenden Anforderungen ebenso berücksichtigt, wie die ihr zum Zeitpunkt des Verfahrens bekannten sonstigen Belange.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungsidee nicht angezweifelt.

Während des Verfahrens wurde im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Hinweis auf Prüfung der Erfordernisse der Raumordnung (nachhaltige Siedlungsentwicklung)
- Hinweis auf den Überschwemmungsbereich HQ100 und der Untersagung einer Ausweisung neuer Baugebiete in diesem Bereich
- Hinweis auf Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des festgesetzten HQextrem Wirkungsbereichs
- Hinweis auf das Nichtvorliegen von gesicherten Erkenntnissen zur Sickerfähigkeit des Bodens
- Hinweise zur Baumpflanzung entlang der angrenzenden Bundesstraße lt. Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) (Abstand 4,50m)
- Hinweis auf Prüfung der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h
- Hinweise zur Erschließung
- Hinweis auf Freihaltung von Sichtflächen
- Hinweis auf Geh- und Radwege
- Hinweis auf Lärmschutz
- Hinweise zur elektrischen Versorgung/Wasserversorgung/Versorgung der Spartenträger
- Hinweise auf Belange der Landwirtschaft (Erreichbarkeit von Flächen/Mindestabstand von Anpflanzungen/hinnehbare Lärm-, Staub, und Geruchsemissionen)
- Hinweis auf Aktualisierung des FNP für benachbarte Flächen
- Hinweis auf Lärmimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auf das Grundstück bzgl. Schutz zukünftiger Bewohner
- Es bestehen keine Bodendenkmäler im Umgriff, Hinweise zur Meldepflicht beim Auffinden von

Bodendenkmälern

- Kein Eintrag im Altlastenkataster, Altlasten können jedoch generell nicht ausgeschlossen werden
- Hinweis auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und dessen kartografische Darstellung, ebenso der Verweis auf benachbarte Biotope und ökologische Ausgleichsflächen und Baudenkmäler
- Hinweis auf Bereitstellung der Ausgleichsflächen und deren dinglichen Sicherung
- Hinweis auf Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen
- Wunsch auf Reduzierung der geplanten Geschosse
- Allgemeine Hinweise zum Brandschutz
- Ausweisung der Art der Baulichen Nutzung
- Hinweis zur Einhaltung des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Umgangs mit Oberboden (sparsamer Umgang/Wiederverwendung im Plangebiet/Einhaltung der Prüfwerte/Schutz des Oberbodens)

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist es erforderlich, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

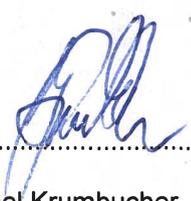
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt sowie gegeneinander und untereinander, und auch unter Beachtung der vorgelegten Gutachten und Untersuchungen, abgewogen. Die Verwaltung hat sich bemüht, die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Dort, wo ein Interessensausgleich nicht zu erreichen war, hat sich der Gemeinderat, unter Abwägung der in Kollision stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung des anderen Belangs entschieden. Der Bebauungsplan wurde so in mehreren Punkten nachgebessert und die jeweiligen Beteiligungsverfahren geführt.

Gemeinde Rudelzhausen

Planverfasser

Rudelzhausen, den 26.10.2022

Freising, den 26.10.2022


.....
Michael Krumbucher
Bürgermeister

 büro freiraum
berger fuchs
landschaftsarchitekten partg mbb
oberer graben 3a 85354 freising
tel. 08161 148400 fax 1484020

Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Lisa Fuchs

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur