

# 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen

GEMEINDE  
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS  
FREISING

REGIERUNGSBEZIRK  
OBERBAYERN



Datum Bekanntmachung  
mit Ausfertigung: 09.08.2024



1. Bürgermeister  
Michael Krumhuber

im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

bearbeitet:	BK
Vorentwurf	15.01.2024
Entwurf	17.06.2024
rechtskräftige Planfassung	02.08.2024

Planverfasser:  
Bebauungsplan:

  
BERND KIEFERL  
ARCHITEKT VDA, DIPL. ING. (FH)  
MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2  
84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

Tel.: 08752 - 811 787  
Fax.: 08752 - 811 788  
email: info@kieferl.de

Planverfasser:  
Grünordnung:

  
BÜRO FREIRAUM BERGER UND FUCHS  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB  
OBERER GRABEN 3a  
85354 FREISING

Tel.: 08161/14840 - 0



## **Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ und zur parallelen 28. Flächennutzungsplanänderung**

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.05.2023. Dieser wurde am 16.05.2023 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 30.01.2024 bis 29.02.2024.
3. Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2024 bis 23.05.2024.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss zur 28. Flächennutzungsplanänderung wurden am 17.06.2024 gefasst.
5. Für die 28. Flächennutzungsplanänderung trat mit Fiktionsbescheinigung des Landratsamts Freising vom 29.07.2024 die Genehmigungsfiktion ein.
6. Die Genehmigung der 28. Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden am 09.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht und sind damit an diesem Tag in Kraft getreten.

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS  
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN  
RECHTSWIRKSAME PLANFASSUNG



28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND  
LANDSCHAFTSPLANS DER GEMEINDE  
RUDELZHAUSEN



-  Geltungsbereich
-  Mischgebiet Dorf
-  Allgemeines Wohngebiet
-  HQextrem, nachrichtliche Übernahme festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  HQ100, nachrichtliche Übernahme festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  landwirtschaftl. Vorbehaltsgebiet, nachrichtliche Übernahme

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

GEMEINDE  
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS  
FREISING

REGIERUNGSBEZIRK  
OBERBAYERN



im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

bearbeitet:	BK
Vorentwurf	15.01.2024
Entwurf	17.06.2024
rechtskräftige Planfassung	02.08.2024

Planverfasser:  
Bebauungsplan:

Planverfasser:  
Grünordnung:

BERND KIEFERL  
ARCHITEKT VDA, DIPL. ING. (FH)  
MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2  
84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

BÜRO FREIRAUM BERGER UND FUCHS  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB  
OBERER GRABEN 3a  
85354 FREISING

Tel.: 08752 - 811 787  
Fax.: 08752 - 811 788  
email: info@kieferr.de



Tel.: 08161/14840 - 0

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet). Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist Urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

# BEGRÜNDUNG

## 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen

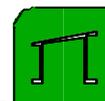
---

1. Bürgermeister

### PLANUNG

Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl  
Dipl. Ing. (FH), Architekt  
Max-Bogenberger-Straße 2  
84104 Rudelzhausen-Tegernbach  
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788  
email: info@kieferl.de



Stand: 07.06.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG ..... 3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ..... 3
3	PLANUNGSKONZEPT ..... 3
4	ERSCHLIESSUNG..... 3
5	UMWELTBERICHT ..... 3
	5.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans ..... 3
	5.1.1 Ziel der Planung ..... 3
	5.1.2 Standort der Planung ..... 3
	5.1.3 Art der Planung ..... 3
	5.1.4 Städtebauliche Rahmendaten ..... 3
	5.1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze ..... 3
	5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 3
	5.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange ..... 3
	5.2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet ..... 4
	5.2.3 Prognose des Umweltzustandes..... 5
	5.2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung ..... 5
	5.2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... 7
	5.2.3.3 Alternative Planungsvarianten ..... 7
	5.2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ..... 7
	5.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 7
	5.2.4.2 Ausgleichsbedarf..... 8
	5.2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen ..... 8
	5.3 Zusätzliche Angaben ..... 8
	5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ..... 8
6	ZUSAMMENFASSUNG ..... 8

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.140 m<sup>2</sup> und liegt am derzeitigen nord-östlichen Ortsrand von Einzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen.

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100 der Abens. Es 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.

## 3. 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. 118 „nördl. Lehnbachfeld“ durchgeführt.

## 4. ERSCHLIESSUNG

Der Planbereich ist über die Iglisdorferstraße erschlossen.

## 5. UMWELTBERICHT

### 5.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

#### 5.1.1 Ziel und Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der Brachfläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Einzelhausen für Bauland geschaffen werden.

#### 5.1.2 Standort der Planung

Der Planungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Einzelhausen an der Iglisdorferstraße.

#### 5.1.3 Art der Planung

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

#### 5.1.4 Städtebauliche Rahmendaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2.140 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.5 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.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

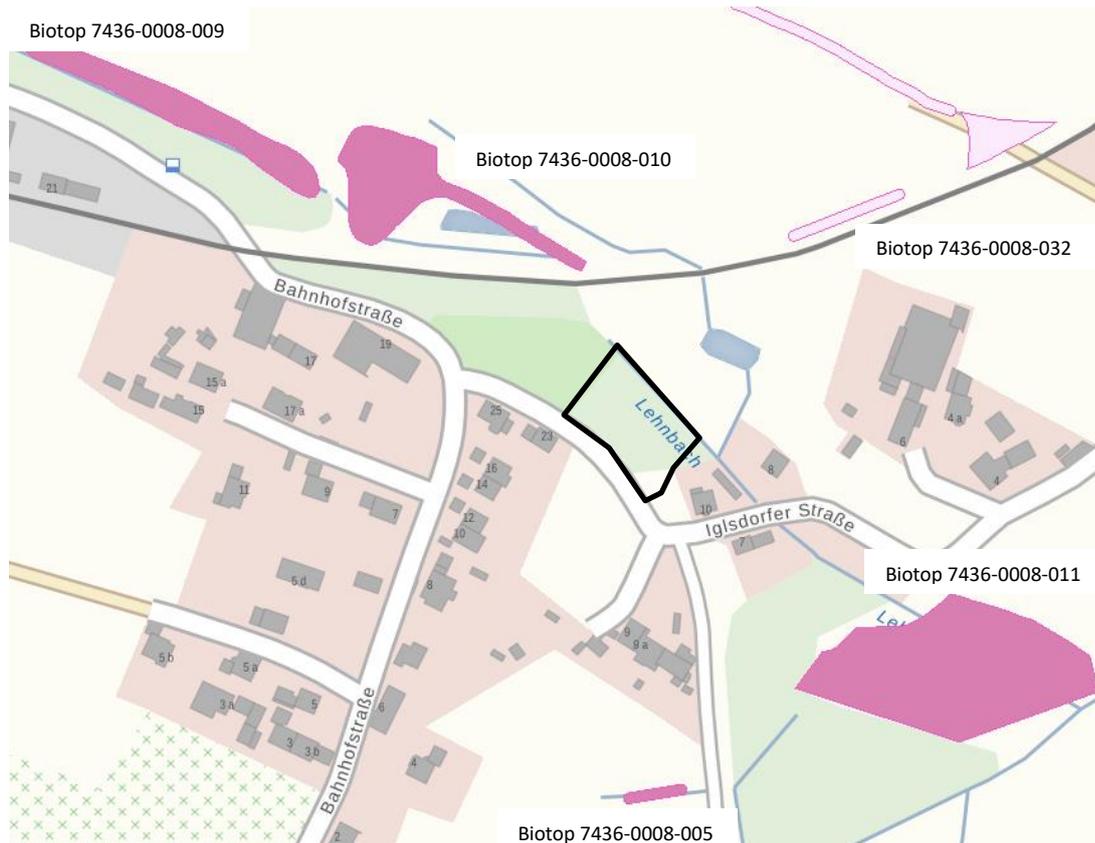
Örtliche Lage:	Enzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen (Lkr. Freising), nordöstlicher Ortsrand
Naturraum:	Tertiäres Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden postglazialen Kiesen als guter Grundwasserleiter geprägt.
Topografie:	Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost um ca. 1 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.  
**Überschusswasser wird gedrosselt ins vorhandene Mischsystem eingeleitet**

Reale Vegetation und Nutzung:	Extensiv genutztes artenarmes Dauergrünland, 1-2 malige Mahd pro Jahr. Kleine Teilflächen mit Gehölzsukzession. Im Süd-Osten angrenzende Gartennutzung.
-------------------------------	---

Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	<p>Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen.</p> <p>In der weiteren Umgebung des Grundstückes, jedoch nicht direkt angrenzend daran, sind folgende Biotope ausgewiesen: Südlich des Planungsumgriffs ist ein als Überschwemmungsgebiet der Abens ausgewiesener Bereich (HQ100) und gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Biotop Nr. 7436-0008-009 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 70%)</li><li>- Biotop Nr. 7436-0008-010 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 80%)</li><li>- Biotop Nr. 7436-0008-011 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 40%)</li><li>- Biotop Nr. 7436-0010-005 (Bach- und Grabenvegetation; Großröhrichte 50%)</li><li>- Biotop Nr. 7436-0004-032 (Hecken und Gebüsche; Hecken naturnah 100%)</li></ul>
--	---



Planungsumgriff mit nachrichtlich übernommenen Biotopen, maßstabslos, Quelle Umweltatlas BLfU

- Kleinklima: 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.  
(Brachfläche/Privatgrundstück)
- Raumempfindlichkeit: ökologischer Defizitraum  
Feldflur  
Ortsrand/Ortsmittellage

### 5.2.3 Prognose des Umweltzustandes

#### 5.2.3.1 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 Süd-Westen her die Immissionen der Iglisdorferstraße ein, aufgrund des sehr niederen Verkehrsaufkommens sind diese jedoch zu vernachlässigen.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand nicht gegeben.  
Die Verkehrsbelastung wird durch die Erschließung des Planungsgebietes auch im Hinblick auf Besucherverkehr, im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen nur geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen. Derzeit gilt im Binnenbereich das Tempolimit 50 km/h.  
Gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Begrünung des Grundstücks.  
Erholungsfunktionen liegen weiter südlich im Gebiet der Abens, und weiter nördlich entlang des Lehnbachs.  
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 genutzten Fläche (Brachfläche) wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche, schließt an der Iglisdorferstraße an. Ein Verlust wertigen Lebensraums insbesondere bezogen auf §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist für diese Fläche nicht erkennbar.

Der Überschwemmungsbereich der Abens HQ100 (Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) wird durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen eine Aufwertung des Straßenraums und durch die Eingrünung der Privatgärten unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume. Es sind keine Waldkomplexe oder Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor.

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 ist größtenteils eine extensiv genutzte Brachfläche.

Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 26 % (maximale Ausnutzung GRZ der bebaubaren Fläche).

Durch die extensive Nutzung als Dauergrünland/Brachfläche sind die Bodenverhältnisse leicht gestört. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an.

Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 26 % 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*

Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet** der Abens HQ100 (Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) wird durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen.

#### *Gefährdung von Grundwasservorkommen*

Die Grundwasserstände des Umgriffs sind 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 **weder in einem vorläufig gesicherten, noch in einem festgesetzten, noch in einem bekannten faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem) der Abens**; die Bebauung tangiert diesen daher nicht. Die Planung erzeugt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes. **Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.**

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 geringfügige 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 (Brachfläche/Privatfläche). Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des Grünlandes verringert. Die Pflanzung von Einzelbäumen am Rand der Grundstücke 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 350 m Entfernung befindet sich in Einzelhausen die Schimmelkapelle, Baudenkmal Nr. D-1-78-122-6. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

### **Sonstige Sachgüter**

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend Dauergrünland/Brachfläche mit mittleren Erzeugungsbedingungen. Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

#### 5.2.3.2 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.

#### 5.2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Die vorgeschlagene Bebauung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 118 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.

#### 5.2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

##### 5.2.4.1 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 von Flachdächern

##### **Schutzgut Wasser:**

hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers  
gedrosselte Abfuhr  
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

**Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

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

**5.2.4.2 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. 118 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand gegeben ist. Eine Regelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

**5.2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen**

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Grünland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

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

**5.3 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.

**5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 festgelegt.

**6. ZUSAMMENFASSUNG**

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Grünfläche am nördlichen Ortsrand von Einzelhausen. Auf dem Gelände sollen zwei Einfamilienhäuser (ggfs. mit Einliegerwohnung und Garagen entstehen).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.140 m<sup>2</sup>.

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 Grünflächen aufgegeben und in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

# Nördlich Lehnbachfeld II

---

Nördlich Lehnbachfeld II - Bau von zwei Einfamilienhäusern  
84104 Rudelzhausen, Ortsteil Einzelhausen, Iglsdorfer Strasse

*Kurze Stellungnahme zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung nach Ortseinsicht)*

<b>Auftraggeber:</b>	Johann Berger Büro Freiraum Oberer Graben 3a 85354 Freising
<b>Auftragnehmer:</b> 	NATURGUTACHER Landschaftsökologie - Faunistik - Vegetation  Robert Mayer, Dipl.-Ing. (FH) Kirchenweg 5 85354 Freising Tel.: 0 81 61 / 989 7447 Fax: 0 81 61 / 490 391 info@naturgutachter.de www.naturgutachter.de
<b>Bearbeiter:</b>	Helga Gruber
Freising, den 12.12.2023	 Robert Mayer (Firmeninhaber)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	<i>Anlass und Aufgabenstellung</i> .....	2
1.2	<i>Untersuchungsgebiet (UG)</i> .....	2
<b>2</b>	<b>Ergebnisse der Ortseinsicht</b> .....	<b>2</b>
2.1	<i>Vögel</i> .....	2
2.2	<i>Säugetiere</i> .....	2
2.3	<i>Reptilien</i> .....	2
2.4	<i>Amphibien</i> .....	3
2.5	<i>Insekten</i> .....	3
2.6	<i>Weitere Arten und Artengruppen</i> .....	3
<b>3</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Fotodokumentation</b> .....	<b>4</b>



## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am 24.11.2023 wurde durch das Büro Naturgutachter eine Ortseinsicht mit kurzer Potenzialabschätzung auf der Fläche 53 und 53/8 „Nördlich Lehnbachfeld II“ in Enzelhausen durchgeführt. Auf der Fläche ist der Bau von zwei Einfamilienhäusern geplant.

Für eine erste Einschätzung, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangieren könnte, wurde die Fläche am 24.11.2023 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin im Rahmen einer kurzen Übersichtsbegehung untersucht. Dabei wurden die beiden Flurstücke begangen, angrenzende Flächen wurden jedoch nur partiell oder nicht miteinbezogen.

### 1.2 Untersuchungsgebiet (UG)

Die Fläche liegt im Ortsteil Enzelhausen zwischen der Iglsdorfer Straße im Südwesten und dem Lehnbach im Nordosten. Direkt angrenzend finden sich Grünflächen, Baumbestand, Kleingewässer und lockere Wohnbebauung mit Gärten. Im weiteren Umfeld finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden verläuft ein ehemaliger Bahndamm mit Baumbestand und Feldgehölzen.

## 2 Ergebnisse der Ortseinsicht

### 2.1 Vögel

In den nördlich des Grundstücks stehenden Gehölzen und auch in Bodennähe sind Brutmöglichkeiten für Vögel vorhanden, wobei auch saP-relevante Vogelarten nicht auszuschließen sind. Insbesondere störungstolerante Vogelarten des Siedlungsbereiches sind zu erwarten, aber auch störungsempfindlichere Arten sind möglich. Das Vogelnest eines Singvogels wurde bei der Begehung zwischen der Vegetation aufgefunden (möglicherweise von der saP-relevanten Goldammer).

### 2.2 Säugetiere

Bei der Ortseinsicht konnten keine Fraßspuren, Schleifspuren, Rutschen o.a. Strukturen gefunden werden, die auf ein Vorkommen des Bibers hinweisen. Angrenzende Bereiche wurden bei der Begehung jedoch nur begrenzt einbezogen. Ein Vorkommen der Haselmaus in dem isolierten Waldstück ist mangels Habitattradition unwahrscheinlich. Auf der Grundstücksfläche selbst sind keine Strukturen für Fledermäuse vorhanden, ein Vorkommen im weiteren Umfeld ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

### 2.3 Reptilien

Die auf der Grundstücksfläche vorhandenen Strukturen (unterschiedlich hohe Vegetation mit Altgrasbestand auf unebener Fläche, mit lichten und leicht beschatteten Bereichen, viele gut besonnte Bereiche und Versteckmöglichkeiten durch Baumstubben und aufkommende



Strauchvegetation) sind für Zauneidechsen als Habitat grundsätzlich geeignet. Obwohl die Art im betrachteten Siedlungsbereich vermutlich starker Prädation (neben Greifvögeln z.B. auch durch Katzen) ausgesetzt ist, ist das Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der vielen Versteckstrukturen nicht gänzlich auszuschließen.

## 2.4 Amphibien

Der an der Grundstücksgrenze verlaufende Bach und im nahen Umfeld liegende Teiche stellen potenzielle Amphibienlebensräume dar. Der Bach kann als Wanderkorridor dienen, das Grundstück selbst ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Strukturen nicht als Landlebensraum geeignet. Es ist grundsätzlich möglich, dass Amphibien nach der Baufeldfreimachung in die Baustelle einwandern könnten, wenn durch die Bauarbeiten z.B. neue Versteckstrukturen entstehen. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe ist daher vorhabenbedingt nicht auszuschließen.

## 2.5 Insekten

Bei der kurzen Ortseinsicht wurden keine geeigneten Raupenfutterpflanzen (keine Samenstände, abgestorbene Blätter o.ä.) für saP-relevante Insektenarten wie den Nachtkerzenschwärmer oder den Hellen und Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling gesehen. Ein Habitatpotenzial für diese Arten war deshalb grundsätzlich nicht zu erkennen. Da der vorhandene Bach verhältnismäßig schmal ist und keinen kiesigen oder sandigen Grund mit sehr klarem Wasser aufweist ist er zumindest in dem besichtigten Abschnitt aufgrund fehlender Strukturen nicht als Lebensraum für die Grüne Flussjungfer geeignet.

## 2.6 Weitere Arten und Artengruppen

Weitere artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten können entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden, sind aufgrund fehlender Lebensraumeignung nicht zu erwarten oder werden durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt.

## 3 Fazit

Auf der Fläche können anhand der durchgeführten Übersichtsbegehung saP relevante Arten im Wesentlichen aus der Gruppe der Vögel, Reptilien und Amphibien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zur Klärung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote wären tiefergehende Untersuchungen zu den genannten Artengruppen nach den methodischen Standards geeignet.



## 4 Fotodokumentation



**Abbildung: Ortseinsicht der Grundstücksfläche des Planvorhabens „Nördlich Lehnbachfeld II“, Blickrichtung Westen**

Anlage 2 Blatt 1

Bilanzierung Ausgleich für den Bebauungsplan "Nördlich Lehnbachfeld II"

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G12 Intensivgrünland, brachgefallen	826 m <sup>2</sup>	3	0,4	992
<b>Summe</b>	<b>826 m<sup>2</sup></b>			<b>992</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beläge der Zufahrten und Zuwegungen/ Plätze mit wasserdurchlässigen Belägen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in B-Plan
Naturnahe Gestaltung der Außenflächen	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	Festsetzung in B-Plan
<b>Summe (max 20%)</b>		<b>10%</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>893</b>
------------------------------------	------------

Bilanzierung Ausgleich für den Bebauungsplan "Nördlich Lehnbachfeld II"

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	B112	Mesophile Gebüsch-/Hecken	10	229 m <sup>2</sup>	5	0	1145
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										1145
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang			1145							
Summe Ausgleichsbedarf			893							
Differenz			252							

\* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 118 "NÖRDLICH LEHNBACHFELD" R U D E L Z H A U S E N

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

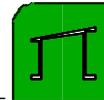
Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

PLANUNG

Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl  
Dipl. Ing. (FH), Architekt  
Max-Bogenberger-Straße 2  
84104 Rudelzhausen-Tegernbach  
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788  
e-mail: [info@kieferl.de](mailto:info@kieferl.de)



Grünordnung

Büro Freiraum Berger und Fuchs  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartGmbH  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising  
Fon. 08161-14840-0  
email: [h.berger@buero-freiraum.de](mailto:h.berger@buero-freiraum.de)

Stand: 05.08.2024

## **RECHTSGRUNDLAGE**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

## **PLANUNGSANLASS**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ gibt der derzeitige Bedarf der Gemeinde Rudelzhausen an neuen Wohnbauflächen (insbesondere im Bereich der Eigenheimbebauung). Die Ressourcen der Gemeinde Rudelzhausen in den bereits bestehenden Wohngebieten sind bereits erschöpft und es bedarf einer neuen Wohnbaufläche für das weitere Wachstum.

Das geplante Baugebiet eignet sich für die Wohnbebauung, da es sowohl im Westen als auch im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt und sich so eine geeignete Lückenschließung ausbilden lässt.

Der Bebauungsplan „Nördlich Lehnbachfeld“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung östlich und nördlich der vorhandenen Bebauung und der künftigen Stärkung der Ortsmitte dar. Auf die Begründung zum Bebauungs- und Flächennutzungsplans wird verwiesen.

## **ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Teilnahmeverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, zu erwarten sind. Geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sind zu erwarten.

Diese werden jedoch durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert.

Keine Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Landschaft/Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Zudem binden die geplanten Be- und Eingrünungsmaßnahmen den Bereich in das Landschaftsbild ein.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 a Abs. 4 BauGB:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- **Stellungnahme Altlasten u. Bodenschutz im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet Altlasten u. Bodenschutz merkt an, dass keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Weiterhin wird darauf hingewiesen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Boden einzuhalten.

Die Gemeinde Rudelzhausen muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eigene Recherchen (wie Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen) durchführen, um mögliche Altlastenproblematiken zu klären. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, muss die Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising sofort informiert werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken, und ein sparsamer Umgang mit Boden ist im Bebauungsplan festzuhalten.

Die geplanten Baumaßnahmen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, einschließlich Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen und Bodenverdichtungen, die Korrosionsgefahr erhöhen können. Oberboden, der bei Bauarbeiten anfällt, muss in nutzbarem Zustand erhalten und entsprechend gelagert werden.

Es wird empfohlen, bereits in der Planungsphase ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, um den Oberboden und kulturfähigen Unterboden sinnvoll wiederzuverwenden und unbeanspruchten Boden zu schonen. Das Konzept sollte u.a. die physikalischen Eigenschaften des Bodens, Erdmassenberechnungen, Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sowie die Ausweisung von Lagerflächen und Zuwegungen umfassen.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis. Die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay. BodSchG ist bereits in den Festsetzungen/Hinweisen enthalten, ebenso der schonende Umgang mit Oberboden und Boden. Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuch und dessen Durchführung. Änderungen in der Planung sind daher nicht veranlasst.

- **Stellungnahme Naturschutz im Landratsamt Freising**

Die Stellungnahme zu dem Bauvorhaben enthält folgende Punkte:

1. **Artenschutz:** Im Baugebiet ist das Vorkommen der Erdkröte dokumentiert, die unter allgemeinen Artenschutz nach §39 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG fällt. Es wird erwartet, dass das Bauvorhaben die Erdkrötenpopulation beeinträchtigt. Daher müssen bestimmte Vorgaben bei der Einfriedung beachtet werden, wie z.B. ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche und die Verwendung eines Maschendrahtzauns, um das Wanderverhalten der Kröten nicht zu stören.

2. **Bepflanzung heimischer Arten:** In Abschnitt 6.2, Punkt 2.1 muss die Formulierung "nach Möglichkeit" in eine verpflichtende "Ist-Vorschrift" geändert werden, um sicherzustellen, dass heimische Arten gepflanzt werden.
3. **Ausgleichsmaßnahmen:** Da der Eingriff in die Natur das Vorkommen der Erdkröten beeinträchtigt, sind spezifische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dazu gehören die Errichtung von Blühstreifen entlang der Einfriedung zum Wald hin oder die Anlage einer zusätzlichen Heckenstruktur, um die Habitatstrukturen der Erdkröten zu erhalten.
4. **Pflanzvorgaben:** Im Abschnitt 6.3, Punkt 5.3 werden Apfel-, Birnen- und Kirscharten zur Pflanzung empfohlen. Die Hundsrose (*Rosa rubifolia*) ist aus der Artenauflistung zu entfernen.
5. **Sicherung von Ausgleichsflächen:** Falls die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde Rudelzhausen liegt, muss spätestens mit Rechtskraft der Satzung die entsprechende Grunddienstbarkeit und Meldung der Fläche vorliegen. Der Nachweis der dinglichen Sicherung ist dem Landratsamt Freising, Amt für Naturschutz und Landesplanung, unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu übermitteln.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis.

Der Bodenabstand von Einfriedungen mit 15 cm und die Materialität (Maschendraht) sind im B-Plan fixiert (Abschnitt 4, Punkt 6).

Die Pflanzung von heimischen Arten wird in eine „Ist-Vorschrift“ abgeändert (Abschnitt 6.2, Punkt 2.1).

Die Auflage bezüglich des Erdkrötenvorkommens und der daraus resultierenden Anlage von Hecken und Blühstreifen war bereits zu Teilen im B-Plan (Abschnitt 6.3, Punkt 8.8) enthalten und wird gemäß Vorgabe UNB ergänzt.

Die Empfehlung von Obstsorten wird ergänzt, in der Artenauflistung wird die Hundsrose (*Rosa canina*) entfernt.

Die Grunddienstbarkeit und Meldung sowie die dingliche Sicherung der im B-Plan enthaltenen Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss vorzulegen (Bereits in Festsetzungen/Hinweise enthalten).

Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

- **Stellungnahme Wasserrecht im Landratsamt Freising**

Die Stellungnahme der Arbeitsbereiche Gewässerbenutzung/-ausbau und Hochwasserschutz /Überschwemmungsgebiete umfasst folgende Punkte:

1. **Gewässerbenutzung/-ausbau:**
  - Der Lehnbach, ein Gewässer 3. Ordnung, liegt an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets. Für Gewässerausbauten, Geländeänderungen und Stützmauern im Uferbereich ist eventuell eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
  - Niederschlagswasser soll versickert werden, jedoch fehlt ein Bodengutachten oder Sickerversuch zur Nachweis der Sickerfähigkeit. Es wird auf NwFreiV und TRENOG verwiesen sowie auf die Notwendigkeit einer Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren.
  - Eine Erschließungskonzeption für das Planungsgebiet muss sicherstellen, dass das Niederschlagswasser ohne Schaden für Gesundheit und Eigentum abgeleitet wird. Der Nachweis der Sickerfähigkeit muss durch Bodengutachten oder Sickerversuch erbracht werden.
  - Klärung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, muss während des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising und dem Wasserwirtschaftsamt München erfolgen.
2. **Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördliches Lehnbachfeld“ liegt weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem).
  - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, entgegen der Beschreibung im Bebauungsplan.
  - Der Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ebenfalls vollständig in einem wassersensiblen Bereich und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.
  - Das Überschwemmungsgebiet der Abens ist bereits festgesetzt. Dies sollte im Bebauungsplan korrekt als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bezeichnet werden.
  - Es wird empfohlen, im Bebauungsplan zu erwähnen, dass es sich bei HQ100 der Abens um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.
- 3. Keine Einwände:**
- Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ bestehen keine Einwände seitens des Landratsamts Freising, SG 41, Bereich Wasserrecht und -wirtschaft.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis. Seitens des Arbeitsbereichs Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete bestehen keine Einwände. Die gewünschten textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen mit „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ (Begründung B-Plan/FNP) ebenso in Zusammenhang mit HQ100 wurden vorgenommen.

Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

Die Anmerkungen des Arbeitsbereichs Gewässerschutz/-ausbau werden wie folgt beantwortet:

-Für den Lehnbach sind im Bauleitplanverfahren keine Gewässerausbauten, bzw. keine Geländeänderungen und/oder mit Stützmauern im Uferbereich vorgesehen.

-Im B-Plan wird bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung eindeutig auf die entsprechenden Verordnungen verwiesen. Sollte im weiteren Verfahren (Baugesuch und dessen Durchführung) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden, wird diese mit der dafür erforderlichen Antragsstellung eingeholt.

Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

- **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, zum Bebauungsplan**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und gibt eine gemeinsame Stellungnahme zu den Bereichen Landwirtschaft und Forsten ab.

**Landwirtschaftliche Belange:**

- Der Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ betrifft eine Grünfläche von ca. 0,21 ha, die für Wohnbaumaßnahmen genutzt werden soll.
- Durch das Bauprojekt geht eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren, die Böden von hoher Qualität aufweist.
- Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen von den neuen Anwohnern geduldet werden, auch zu unüblichen Zeiten.
- Bepflanzungen entlang landwirtschaftlicher Grundstücke dürfen keine Beeinträchtigungen durch Schatten oder Wurzelwerk verursachen, und die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB müssen eingehalten werden.

- Die Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen muss gewährleistet bleiben.
- Maßnahmen auf Ausgleichsflächen dürfen benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht negativ beeinflussen.

#### **Forstfachliche und waldrechtliche Belange:**

- Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen.
- Zum Schutz angrenzender Waldflächen soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer innerhalb von 100 Metern zum Wald erlaubnispflichtig sind gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis.

#### **Landwirtschaft:**

Das Grundstück ist nicht unter landwirtschaftlicher Nutzung, dennoch sind entsprechende Bezüge bereits in der Begründung und Festsetzung enthalten.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

#### **Forst:**

Forstfachliche Belange sind nicht berührt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen wurde unter Hinweise aufgenommen.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

- Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, zum Flächennutzungsplan

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und gibt eine gemeinsame Stellungnahme zu den Bereichen Landwirtschaft und Forsten ab.

#### **Landwirtschaftliche Belange:**

- Der Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ betrifft eine Grünfläche von ca. 0,21 ha, die für Wohnbaumaßnahmen genutzt werden soll.
- Durch das Bauprojekt geht eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren, die Böden von hoher Qualität aufweist.
- Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen von den neuen Anwohnern geduldet werden, auch zu unüblichen Zeiten.
- Bepflanzungen entlang landwirtschaftlicher Grundstücke dürfen keine Beeinträchtigungen durch Schatten oder Wurzelwerk verursachen, und die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB müssen eingehalten werden.
- Die Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen muss gewährleistet bleiben.
- Maßnahmen auf Ausgleichsflächen dürfen benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht negativ beeinflussen.

#### **Forstfachliche und waldrechtliche Belange:**

- Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen.

- Zum Schutz angrenzender Waldflächen soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer innerhalb von 100 Metern zum Wald erlaubnispflichtig sind gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis.

**Landwirtschaft:**

Das Grundstück ist nicht unter landwirtschaftlicher Nutzung, dennoch sind entsprechende Bezüge bereits in der Begründung und Festsetzung enthalten.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

**Forst:**

Forstfachliche Belange sind nicht berührt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen wurde unter Hinweise aufgenommen.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

- **Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Raumordnungsbehörde**

**Sachverhalt:** Die Gemeinde Rudelzhausen plant, die Voraussetzungen für den Bau von zwei weiteren Wohngebäuden am nordöstlichen Ortsrand von Einzelhausen auf einer Fläche von ca. 0,2 ha zu schaffen. Der Bereich ist bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die parallel in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden soll.

**Bewertung:** Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sollen zunächst vorhandene Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Laut Rauminformationssystem Bayern verfügt die Gemeinde sowohl in Einzelhausen als auch im Hauptort über bereits ausgewiesene Wohnbauflächen, die vorrangig genutzt werden sollten. Die Gemeinde wird gebeten, diesen Sachverhalt weiter zu erläutern.

Das Plangebiet liegt zudem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 „Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigten Seitentalsystemen“. Hierbei sind Maßnahmen zur Sicherung und Pflege des Naturhaushalts und der Landschaft besonders wichtig, wie die Verbesserung des Landschaftsbildes, Verminderung von Stoffeinträgen in Gewässer und Erhaltung großer Waldkomplexe.

**Ergebnis:** Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nur, wenn das LEP-Ziel 3.2 (Z) beachtet wird. Die Gemeinde sollte im weiteren Verfahren die vorhandenen Potentialflächen darlegen und prüfen, ob die Planung auf bereits bestehende Wohnbauflächenpotenziale gelenkt werden kann. Die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sind bei der gemeindlichen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Etwaige Rücknahmen von ausgewiesenen Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplanebene in anderen Gebieten sind nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens.

- **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH**

Die Bayernwerk Netz GmbH erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsvorhaben, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

### **Kabelplanungen:**

- Zur elektrischen Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich, die in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder baumfreien Grünstreifen verlegt werden sollten.
- Es befinden sich bereits Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH im Planbereich oder es sollen neue erstellt werden.
- Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden, um eine Koordinierung zu ermöglichen.
- Gehwege und Erschließungsstraßen sind nach § 123 BauGB so herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

### **Ausführung der Leitungsbauarbeiten:**

- Die Verlegezonen müssen vor Beginn der Arbeiten mit endgültigen Höhenangaben und Grundstücksgrenzen abgesteckt werden.
- Ein angemessenes Zeitfenster für die Leitungsbauarbeiten ist zu gewähren.
- Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, die bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.

### **Hausanschlüsse:**

- Die Standarderschließung deckt maximal 30 kW ab. Höhere Anschlussleistungen müssen gesondert angemeldet werden.

### **Hinweise:**

- Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen” und die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen” sind zu beachten.
- Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

Die Bayernwerk Netz GmbH bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und bittet um Einbeziehung bei weiteren Verfahrensschritten.

**Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Empfehlungen und Hinweis zur Kenntnis.**

### • **Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung Hallertau**

Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau merkt an, dass das Gebiet grundsätzlich aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund müssen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für den Zweckverband eingetragen werden, sofern diese noch nicht existieren. Änderungen an Leitungen im Straßengrund aufgrund von Baumaßnahmen müssen von der Gemeinde oder dem Grundstückseigentümer finanziert werden.

Der Trassenverlauf für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstige Stromkabel muss vor Beginn der Arbeiten dem Zweckverband mitgeteilt werden. Nach der Verlegung

muss eine Aufmaßskizze an den Zweckverband gesendet werden. Der Zugang zu Wasserleitungen muss jederzeit möglich sein, und diese dürfen nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden.

Für Gebäude mit bis zu zwei Obergeschossen beträgt der Mindestwasserdruck 2,70 bar, während der gemessene Wasserdruck 3,20 bar beträgt. Damit können Gebäude bis zu dieser Höhe versorgt werden.

Für den Brandschutz stehen 13,33 l/s Löschwasser an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Hydranten zur Verfügung. Falls die Löschwassermenge nicht ausreicht, müssen die Kosten für eine Veränderung des Rohrnetzes von der Gemeinde getragen werden.

Die Erschließung des Gebiets wird nur bei vollständiger Kostenübernahme durch die Gemeinde durchgeführt. Eine Kostenübernahmeerklärung ist notwendig. Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau muss nach Bekanntmachung des Bebauungsplans eine rechtskräftige Ausfertigung erhalten.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise, welche die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung) betreffen, zur Kenntnis.

- **Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.01.2024 bis einschließlich 29.02.2024 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 23.04.2024 bis zum 23.05.2024 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- **Stellungnahme Altlasten u. Bodenschutz im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet Altlasten u. Bodenschutz merkt an, dass keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Weiterhin wird darauf hingewiesen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Boden einzuhalten.

Die Gemeinde Rudelzhausen muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eigene Recherchen (wie Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen) durchführen, um mögliche Altlastenproblematiken zu klären. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, muss die Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising sofort informiert werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken, und ein sparsamer Umgang mit Boden ist im Bebauungsplan festzuhalten.

Die geplanten Baumaßnahmen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, einschließlich Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen und Bodenverdichtungen, die Korrosionsgefahr erhöhen können. Oberboden, der bei Bauarbeiten anfällt, muss in nutzbarem Zustand erhalten und entsprechend gelagert werden.

Es wird empfohlen, bereits in der Planungsphase ein Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, um den Oberboden und kulturfähigen Unterboden sinnvoll wiederzuverwenden und unbeanspruchten Boden zu schonen. Das Konzept sollte u.a. die physikalischen Eigenschaften des Bodens, Erdmassenberechnungen, Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sowie die Ausweisung von Lagerflächen und Zuwegungen umfassen.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis. Die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay. BodSchG ist bereits in den Festsetzungen/Hinweisen enthalten, ebenso der schonende Umgang mit Oberboden und Boden. Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs und dessen Durchführung. Änderungen in der Planung sind daher nicht veranlasst.

- **Stellungnahme Wasserrecht im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet Wasserrecht verweist darauf, dass Stellungnahme vom 24.01.2024 bestehen bleibt, da noch immer kein Erschließungskonzept vorliegt, welches die Sickerfähigkeit des Baugrunds nachweist. Der Lehnbach, ein Gewässer 3. Ordnung, liegt an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets, und für Ausbauten, Geländeänderungen und Stützmauern im Uferbereich ist möglicherweise eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, was im Bebauungsplan vermerkt werden sollte.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden, jedoch fehlt ein entsprechendes Bodengutachten. Für die Erschließungskonzeption ist ein Nachweis der Sickerfähigkeit notwendig, um Gesundheit und Eigentum zu schützen. Es muss geklärt werden, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, was noch während des Bauleitplanungsverfahrens mit den zuständigen Behörden zu klären ist.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördliches Lehnbachfeld“ befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Das Überschwemmungsgebiet der Abens ist bereits festgesetzt und sollte korrekt als solches im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 bestehen seitens des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete keine Einwände.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis. Seitens des Arbeitsbereichs Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiet bestehen keine Einwände. Die gewünschten textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen mit „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ (Begründung B-Plan/FNP) ebenso im Zusammenhang mit HQ 100 wurden vorgenommen.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

Die Anmerkungen des Arbeitsbereichs Gewässerschutz/-ausbau werden wie folgt beantwortet:

- Für den Lehnbach sind im Bauleitplanverfahren keine Gewässerausbauten bzw. keine Geländeänderungen und/oder mit Stützmauern im Uferbereich vorgesehen.
- Im B-Plan wird bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung eindeutig auf die entsprechenden Verordnungen hingewiesen. Die Festsetzungen unter Punkt 8.2 wurden wie folgt ergänzt: zusätzlich zur weitestgehenden Versickerung ist zur Rückhaltung des Niederschlagswassers pro Parzelle eine Zisterne (mind. 5 m<sup>3</sup>) vorzusehen. Überschüssiges Oberflächenwasser von versiegelten Flächen und Dächern ist in das bereits vorhandene Mischwasserkanalsystem über die festgesetzte Zisterne gedrosselt (Ablaufleistung 1 l/s) abzuleiten. Sollte im weiteren Verfahren (Baugesuch und dessen Durchführung) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden, ist dies mit der dafür erforderlichen Antragsstellung einzuholen.
- Die Änderungen bezüglich HQ 100 und HQ extrem wurden im Bebauungs- und Flächennutzungsplan übernommen.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

- **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, zum Bebauungsplan**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und gibt eine gemeinsame Stellungnahme zu den Bereichen Landwirtschaft und Forsten ab.

#### **Landwirtschaftliche Belange:**

- Der Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ betrifft eine Grünfläche von ca. 0,21 ha, die für Wohnbaumaßnahmen genutzt werden soll.
- Durch das Bauprojekt geht eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren, die Böden von hoher Qualität aufweist.
- Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen von den neuen Anwohnern geduldet werden, auch zu unüblichen Zeiten.
- Bepflanzungen entlang landwirtschaftlicher Grundstücke dürfen keine Beeinträchtigungen durch Schatten oder Wurzelwerk verursachen, und die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB müssen eingehalten werden.
- Die Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen muss gewährleistet bleiben.

- Maßnahmen auf Ausgleichsflächen dürfen benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht negativ beeinflussen.

#### **Forstfachliche und waldrechtliche Belange:**

- Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen.
- Zum Schutz angrenzender Waldflächen soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer innerhalb von 100 Metern zum Wald erlaubnispflichtig sind gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt den Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis.

#### **Landwirtschaft:**

Das Grundstück ist nicht unter landwirtschaftlicher Nutzung, dennoch sind entsprechende Bezüge bereits in der Begründung und Festsetzung enthalten.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

#### **Forst:**

Forstfachliche Belange sind nicht berührt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen wurde unter Hinweise aufgenommen.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

- Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, zum Flächennutzungsplan

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und gibt eine gemeinsame Stellungnahme zu den Bereichen Landwirtschaft und Forsten ab.

#### **Landwirtschaftliche Belange:**

- Der Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ betrifft eine Grünfläche von ca. 0,21 ha, die für Wohnbaumaßnahmen genutzt werden soll.
- Durch das Bauprojekt geht eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren, die Böden von hoher Qualität aufweist.
- Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen von den neuen Anwohnern geduldet werden, auch zu unüblichen Zeiten.
- Bepflanzungen entlang landwirtschaftlicher Grundstücke dürfen keine Beeinträchtigungen durch Schatten oder Wurzelwerk verursachen, und die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB müssen eingehalten werden.
- Die Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen muss gewährleistet bleiben.
- Maßnahmen auf Ausgleichsflächen dürfen benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht negativ beeinflussen.

#### **Forstfachliche und waldrechtliche Belange:**

- Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ist durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen.
- Zum Schutz angrenzender Waldflächen soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer innerhalb von 100 Metern zum Wald erlaubnispflichtig sind gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt den Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis.

**Landwirtschaft:**

Das Grundstück ist nicht unter landwirtschaftlicher Nutzung, dennoch sind entsprechende Bezüge bereits in der Begründung und Festsetzung enthalten.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

**Forst:**

Forstfachliche Belange sind nicht berührt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen wurde unter Hinweis aufgenommen.

Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

- **Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Oberbayern merkt an, dass die Planungen den Anforderungen der Raumordnung nur entsprechen, wenn das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2) beachtet wird und entsprechende Aussagen zu vorhandenen Potenzialflächen ergänzt werden.

Ein Flächenbedarfsnachweis der Gemeinde, der im laufenden Verfahren beigefügt wurde, zeigt, dass im Gemeindegebiet ca. 6,65 ha Potenzialflächen vorhanden sind, die jedoch aufgrund fehlender Erwerbsmöglichkeiten derzeit nicht verfügbar sind.

Gemäß den Anforderungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft (StMWi) zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen muss die fehlende Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale durch eine Strategie zur Aktivierung dieser Potenziale und die Ergebnisse dieser Strategie belegt werden. Zukünftig sollen neben der Analyse der Potenziale auch die Strategien zur Aktivierung von Grundstücken dargestellt werden.

Aufgrund der großen, bisher ungenutzten Flächenpotenziale wird empfohlen, nicht genutzte oder nicht nutzbare Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Da keine relevanten Änderungen im Raumordnungsbereich festgestellt wurden und Aussagen zu den Potenzialflächen ergänzt wurden, stehen die Planungen den Anforderungen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Es wird jedoch weiterhin empfohlen, die Planungen auf bestehende Wohnbauflächenpotenziale zu konzentrieren

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Etwaige Rücknahmen von ausgewiesenen Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplanebene in anderen Gebieten sind nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens.

- **Stellungnahme Gesundheitsamt im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet Gesundheitsamt verweist darauf, dass die neu zu errichtenden Gebäude an die zentrale Trinkwasser sowie an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise, welche die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung) betreffen, zur Kenntnis.

- **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH**

Die Bayernwerk AG merkt an, dass die elektrische Erschließung grundsätzlich sichergestellt ist und keine Einwendungen gegen das Planungsvorhaben bestehen.  
Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise, welche die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung) betreffen, zur Kenntnis.

- **Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung Hallertau**

Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau merkt an, dass das Gebiet grundsätzlich aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund müssen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für den Zweckverband eingetragen werden, sofern diese noch nicht existieren. Änderungen an Leitungen im Straßengrund aufgrund von Baumaßnahmen müssen von der Gemeinde oder dem Grundstückseigentümer finanziert werden.

Der Trassenverlauf für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstige Stromkabel muss vor Beginn der Arbeiten dem Zweckverband mitgeteilt werden. Nach der Verlegung muss eine Aufmaßskizze an den Zweckverband gesendet werden. Der Zugang zu Wasserleitungen muss jederzeit möglich sein, und diese dürfen nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden.

Für Gebäude mit bis zu zwei Obergeschossen beträgt der Mindestwasserdruck 2,70 bar, während der gemessene Wasserdruck 3,20 bar beträgt. Damit können Gebäude bis zu dieser Höhe versorgt werden.

Für den Brandschutz stehen 13,33 l/s Löschwasser an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Hydranten zur Verfügung. Falls die Löschwassermenge nicht ausreicht, müssen die Kosten für eine Veränderung des Rohrnetzes von der Gemeinde getragen werden.

Die Erschließung des Gebiets wird nur bei vollständiger Kostenübernahme durch die Gemeinde durchgeführt. Eine Kostenübernahmeerklärung ist notwendig. Der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau muss nach Bekanntmachung des Bebauungsplans eine rechtskräftige Ausfertigung erhalten.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise, welche die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung) betreffen, zur Kenntnis.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 statt.

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

## **GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGS-ALTERNATIVEN**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen die bestehende Nutzung als Brachfläche weiterhin bestehen würde; d.h. eine landwirtschaftlich Nutzung wäre hier auch weiterhin wirtschaftlich nicht möglich. Die Gefahr durch Bodenabtrag wäre gering.

Eine Versiegelung des Bodens und damit eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses würden allerdings bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Wohnbebauung entgeht der Gemeinde Rudelzhausen aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung. Darüber hinaus wäre eine Ortsrandverbesserung und Anreicherung des siedlungsnahen Landschaftsbildes mit naturnahen Elementen dann kaum zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in Gärten und Grünflächen als vertretbar zu werten.

Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität innerhalb der Gemeinde Rudelzhausen auffindbar. Mit der verfahrensgegenständlichen Baugebietsausweisung trägt die Gemeinde Rudelzhausen der schon seit Jahren bestehenden übergroßen und dringenden Nachfragesituation nach Wohnbauland Rechnung. Die Gemeinde Rudelzhausen betreibt seit Jahrzehnten eine maßvolle Siedlungsentwicklung, die sich zum einen durch bedarfsgerechte Baugebietsausweisungen überwiegend zur Abdeckung des örtlichen Baubedarfs und gleichzeitig durch die Ausnutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung auszeichnet. Neben der Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale gibt es eine seit Jahren stark angewachsene Baulandnachfrage mit einer hohen Anzahl insbesondere örtlicher Bauwerber für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Für diese dringliche Nachfragesituation gibt es seit Jahren weder innerörtliche Flächenpotenziale noch verfügbare Entwicklungsflächen im wirksamen FNP, sodass die verfahrensgegenständliche Baugebietsausweisung derzeit die einzige Möglichkeit darstellt, vorwiegend die eigene Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnbauland zu versorgen. Die Flächengröße des geplanten Wohnbaugebietes ist gemessen an der tatsächlichen Nachfragesituation und berücksichtigt auch einen angemessenen Anteil verdichteter Wohnbebauung. Damit kommt die Gemeinde Rudelzhausen ihrem gesetzlichen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland und dem gleichzeitig sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach.

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Nördlich Lehnbachfeld“ vom Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen in der Sitzung vom 17.06.2024 als Satzung beschlossen.