



**GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integrierter Grünordnung**

**„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“**

**ZUSAMMENFASSENDE  
ERKLÄRUNG  
Gem. § 10a BauGB**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom:

**19.03.2018**

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet Niederhinzing**

## **1) Planungsziel**

Die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gehören zu einem vormaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb der seit nunmehr 20 Jahren als Fuhrunternehmen der Baubranche betrieben wird.

Im Jahre 2016 wurde - auf Drängen einer sich über Lärmbelästigungen beschwerenden Einwendungsführerin, die außerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets wohnt, von der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Freising festgestellt, dass der Fuhrbetrieb derzeit formell und materiell baurechtswidrig ist, weil er über die Jahre eine Größe erreicht hat, die dazu führt, dass er ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat die Beanstandung der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen, für die bereits heute überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen gem. Aufstellungsbeschluss v. 17.10.2016 einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) durch Ausweisung von Gewerbeflächen für den bisherigen Betrieb der Fa. Stanglmayr mit Erweiterungsmöglichkeiten und zudem Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung andere Gewerbebetriebe;
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Ermöglichung einer weiteren Nutzung nicht mehr benötigter ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude durch gewerbliche Nutzungen;
- Vermeidung von Emissionen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 e) BauGB) durch eine Emissionskontingentierung zum Schutz der Bewohner des an das Bebauungsplangebiet westlich angrenzenden Dorfgebiets;
- Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Ortsteil Niederhinzing durch Vorsehung einer eigenen Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Kreisstraße FS 42 zur Entlastung der bisherigen Ortstraße in Niederhinzing.

## **2) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der **Fassung vom 20.02.2017** mit der Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 12.04.2017 stattgefunden. Zeitgleich fand die **Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Von **privater Seite** wurden von einem Nachbarn über die Kanzlei Nüsslein, Sättler und Partner Einwände gegen die Planung vorgetragen, welche u.a. die Rechtfertigung der Planung in Zweifel zogen. Des Weiteren wurde die geplante Verkehrsführung innerhalb des Geltungsbereiches kritisiert, da durch die öffentliche Verbindung des neuen Anschlusses an die Kreisstraße FS 42 mit der innerörtlichen Erschließungsstraße nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht weiterhin gewerblicher Verkehr über diese innerörtliche Straße zum geplanten Gewerbegebiet abgewickelt wird.

Die Gemeinde nahm diese Einwände zum Anlass, die planerische Erfordernis des Bebauungsplans in der Begründung ausführlicher darzulegen und die verkehrliche Erschließung so zu ändern, dass die neue öffentliche Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 in einem Wendekreisel endet und nicht mehr mit der innerörtlichen Erschließungsstraße verknüpft wird.

Seitens der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden außer den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Punkte zahlreiche planungstechnische und planungsrechtliche Hinweise gegeben, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen und in der Mehrzahl der Fälle in der Neufassung des Bebauungsplans redaktionell in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet wurden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Forderung nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erhoben, welche die Gemeinde für das weitere Verfahren in Auftrag gegeben hat. Zusätzlich wurden bezüglich des Nachweises der Ausgleichsflächen ergänzende Aussagen zu Baumarten, Pflegemaßnahmen und dergl. gefordert, welche in die Planung eingearbeitet wurden.

Ausmaß und Lage der Ausgleichsfläche selbst, welche auf einer ca. 2.700 m<sup>2</sup> großen Fläche, südlich des Hundsbaches, der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird und zu einer extensiven Wiesenfläche mit bachbegleitenden Baumpflanzungen umgebaut wird, wurden seitens der Naturschutzbehörde akzeptiert.

Seitens der Immissionsschutzbehörde wurden verschiedene Punkte bezüglich der Emissionskontingentierung angesprochen, welche jedoch durch die Fachplaner des schalltechnischen Verträglichkeitsgutachtens mit der Behörde geklärt werden konnten.

Seitens der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Freising wurde im Anschlussbereich der neuen Erschließungsstraße an die Kreisstraße eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße gefordert. Den Forderungen wurde durch die Planung und Erweiterung der Straßenfläche um eine Linksabbiegespur Rechnung getragen.

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde darauf hingewiesen, dass es notwendig ist, die Einzelhandelsnutzung so zu begrenzen, dass diese sich auf die Präsentation und den Verkauf der für den Gewerbebetrieb spezifischen Waren beschränken und die landesplanerische Relevanzschwelle von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bis zu der einzelne Sortimente von der Verkaufsflächenbeschränkung ausgenommen sind, beachtet wird (Begründung zu LEP 5.3.3(Z)).

## 2.2

Der Entwurf des Bebauungsplans in der **Fassung vom 16.10.2017** wurde nach **§ 3 Abs. 2** sowie **§ 4 Abs. 2 BauGB** im Zeitraum vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017 ausgelegt.

Von **privater Seite** wurden von einem Nachbarn über die Kanzlei Nüsslein, Sättler und Partner auch in diesem Verfahrensschritt Einwände gegen die Planung vorgetragen, welche u.a. den Vorwurf der Gefälligkeitsplanung beinhalteten, da sämtliche Grundstücke des Geltungsbereichs sich im Besitz einer Familie befinden. Dies ändert aber nichts an der Notwendigkeit der Planung, an der die Gemeinde weiterhin festhält.

Weiter wurde befürchtet, dass es durch die Umsetzung der gesamten Planung zu einer Erhöhung auf den öffentlichen Gemeindestraßen kommt. Diese Befürchtung kann seitens der Gemeinde nicht ganz ausgeschlossen werden, die Planung stellt jedoch durch die festgesetzten Emissionskontingente sicher, dass insbesondere an den maßgebenden Immissionsorten des Einwendungsführers keine unzumutbaren Geräuschimmissionen entstehen. Die Einhaltung dieser Emissionskontingente muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und wird von der Baugenehmigungsbehörde geprüft. Durch den festgesetz-

ten Ausschluss des Genehmigungsverfahren wird zudem sichergestellt, dass auch ein Baugenehmigungserfahren durchgeführt wird.

Zudem wurde befürchtet, dass die Realisierung und Nutzungsaufnahme des Gewerbegebietes nicht zeitgleich mit der Erstellung der neuen Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 stattfindet.

Um dieses Risiko auszuschließen wird die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abschließen, der ausschließt dass vor Errichtung der neuen Straßenanbindung neue bzw. zusätzliche Gewerbenutzungen aufgenommen werden.

Seitens der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden, außer den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Punkten, noch einige Hinweise gegeben, welche die Planung jedoch nicht berührten und in die Neufassung des Bebauungsplans redaktionell eingearbeitet wurden.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden noch verschiedene Punkte bezüglich der Pflanzenwahl in der Ausgleichsfläche (nur heimische Arten), sowie ergänzende Aussagen zu Pflegemaßnahmen bezüglich des Zeitpunkts der Mahd und dergl. gefordert, welche in die Planung ergänzend eingearbeitet wurden und dadurch eine erneute Auslegung erforderlich machten.

### 2.3

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der **Fassung vom 22.01.2018** wurde die Öffentlichkeit und die Behörden nach **§ 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB** im Zeitraum vom 09.02.2018 bis 02.03.2018 erneut beteiligt.

In diesem Verfahren gingen von **privater Seite** keine Stellungnahmen mehr ein.

Auch seitens der **Träger öffentlicher Belange und Behörden** wurden keine Einwände mehr vorgetragen, so dass die Gemeinde Rudelzhausen am **19.03.2018** den **Satzungsbeschluss** fassen konnte.

München, den 19.03.2018

Der Planer



Rudelzhausen, den **10. Sep. 2018**

Der Erste Bürgermeister  
Konrad Schickaneder

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Konrad Schickaneder', written over a dotted line.