

## 1 Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB

### 1.1 Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenstraße II“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Stefan Joven aus München Trudering beauftragt.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 u. 2 BauGB

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

- Hinweis auf noch nicht exakt ermittelte Grenzen
- Hinweis auf ausreichenden Abstand zu Hopfenflächen
- Hinweise auf Spartenabfragen und Anmeldung von Erschließungsmaßnahmen
- Hinweis auf Festlegung von Sichtdreiecken an der B 301 und an den Zufahrten der Lindenstraße
- Hinweis, dass keine direkten Zufahrten auf die B 301 angelegt werden dürfen und nur eine neue Zufahrt auf die Lindenstraße erfolgen darf.
- Hinweis auf Eintragung einer auf 15 m reduzierten Anbauverbotszone entlang der B 301 und dass unter bauliche Anlagen auch Stellplätze fallen. Dies bedeutet ein Bauverbot innerhalb diesem Bereich
- Hinweis auf mindestens 8 m Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand der B 301.
- Hinweis, dass keine Parkplätze entlang der Lindenstraße angelegt werden dürfen, die ein Befahren des Gehwegs nötig machen.
- Hinweise auf mögliche Immissionen durch die Kläranlage, Funk- und Fernmeldeanlage sowie Straßenlärm der B 301.
- Hinweis auf die Pflicht, eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Freising – Tiefbau zu schließen.
- Hinweis auf Reduzierung der Wandhöhen unter 9 m.
- Hinweis, dass die Entwässerungseinrichtungen der Lindenstraße nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Anbauverbotszone eingehalten werden muss.
- Hinweis, dass für etwaig später notwendige Lärmschutzmaßnahmen an der Kreisstraße FS42 der Maßnahmenträger aufkommen muss.
- Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen und Belastungen durch die Bahnanlage.
- Hinweis auf den Erhalt des Bahndammes für den Naturschutz.
- Hinweis auf Meldung der Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umwelt.
- Hinweis auf die zusätzliche Realisierung von Bäumen 1. Ordnung, Präzisierung der Pflanzungen und Bezeichnung der Biotoptypen.
- Hinweis auf Einrichtung einer dinglichen Sicherung, Dienstbarkeit als Sicherheit zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.
- Hinweis auf Aufwertung der Ausgleichsflächen als Lebensraum für die Zauneidechse.
- Hinweis auf Vermessung und Absteckung von Grundstücksgrenzen und Festlegung von Verlegezonen für die Versorgungsleitungen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitzuteilen.
- Hinweis auf bestehende Wasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### Wertung und Abwägung:

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgt auf Grundlage der durchgeführten und vorgelegten Gutachten und Untersuchungen.

Die Hinweise wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen sowie in die Pläne eingearbeitet. Eine Vermessung der Flächen erfolgte, die Grundstücke werden zusammengefasst unter einer Flurnummer.

Die Planung wurde dahingehend abgeändert, dass von der Lindenstraße nur eine Zufahrt zwischen den geplanten Gebäudeteilen erfolgt und der Gehweg nur an dieser Zufahrt überfahren wird. Der Parkplatz wird über die Flur 1356/12 erschlossen. Die Entwässerungsanlagen der Kreisstraße dürfen

nicht beeinträchtigt werden. Mit der Baugrenze wird zur Lindenstraße ein Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Eine Bodenuntersuchung wurde durchgeführt. Die Analysen ergaben keine Schadstoffgehalte über dem Zuordnungswert Z0, somit ist das Aushubmaterial nach dem derzeitigen Kenntnisstand uneingeschränkt wiederverwertbar.

Um Lärmbelastungen zu vermeiden sind die 3-fach wärmeschutzverglasten Fenster in den relevanten Räume nordseits zur B 301 hin als Schallschutzfenster auszuführen. Die Gemeinde hat keine von dem Lüftungsgerät der Übergabestation Breitband oder der Kläranlage ausgehenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Die Sichtdreiecke wurden eingezeichnet und müssen frei von Bebauung oder Sichthindernissen bleiben. Von den Ausfahrten auf die Lindenstraße bestehen mind. 50 m Sichtachsen.

Im Bebauungsplan wurde die 15 m Anbauverbotszone eingetragen.

Es werden die grünordnerische Festsetzungen konkretisiert und auch Bäume erster Ordnung eingeplant. Die Oberkanten des Bahndammes müssen erhalten und als Biotop für die Zauneidechse als Leitart hergerichtet werden. Nur im Bereich der Stirnseiten der Gebäude wird 1–1,5 m in den Bahndamm eingegriffen.

Bestehende Leitungen sind in ihrer Lage zu ermitteln und nach Beantragung zu verlegen.

#### Ergebnisse und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und Schutzgüter

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts bewertet.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Norden des Ortes Rudelzhausen in der Gemarkung Einzelhausen gewählt. Unmittelbar nordöstlich des Grundstücks verläuft die Bundesstraße B 301 von Abensberg nach Freising. Südöstlich grenzt die Lindenstraße an. Die Fläche bildet eine Lücke im bebauten nördlichen Ortsrand.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen minimieren und reduzieren die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume', 'Boden' sowie 'Wasser' auf ein mittleres bis geringes Maß. Der verbleibende und nicht vermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt wird intern im Bereich des ehemaligen Bahndammes im Norden des Planungsgebietes sowie auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Es kann insgesamt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen von geringen und örtlich begrenzten Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume', 'Boden' und 'Wasser' ausgegangen werden.

Die Gemeinde hat die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, da durch diese die Umweltauswirkungen in den einzelnen Sachgütern auf ein geringes bis sehr geringes Maß gesenkt werden.

Der Feststellungsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.09.2017 gefasst.

München, 18.09.2017



Dipl. Ing., M.Sc. Stefan Joven  
Landschaftsplaner und Bauingenieur