

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

"WIESFELD"

RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen



Gemeinde Rudelzhausen

Kirchplatz 10

84104 Rudelzhausen

Telefon: 0 87 52/86 87-0

Telefax: 0 87 52/86 87-20

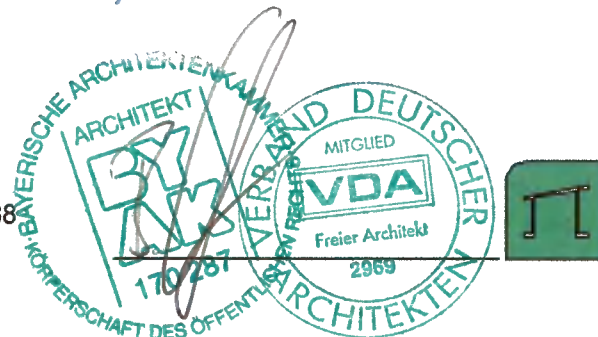
info@gemeinde-rudelzhausen.de

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



Grünordnung

Stefan Reisch
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Kreuth 1
84104 Rudelzhausen
Fon. 08754 - 910 451 Fax. 08754 - 910 999
email: reisch@gartenplan.info

GartenPLAN

Eigene Wege zum Grün

Kreuth 1 • 84104 Rudelzhausen

Telefon 0 87 54 / 91 04 51

Fax 0 87 54 / 91 09 99

Stand: 25.04.2016

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10 Abs. 4 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 „Wiesfeld“ 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 im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt und sich so ein geeigneter Ortsrand ausbilden lässt.

Der Bebauungsplan „Wiesfeld“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung westlich des vorhandenen Baugebietes und der künftigen Stärkung der Ortsmitte dar. Auf die Begründung zum Bauungs- 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 und 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 geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter - Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionen) zu erwarten sind. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Wasser zu erwarten. Mittlere Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Tier und Pflanzen sowie Boden zu erwarten. Diese werden jedoch durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert. Keine Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Zudem binden die geplanten Be- und Eingrünungsmaßnahmen den Bereich in das Landschaftsbild ein und die geplanten Minimierungsmaßnahmen mindern negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

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. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 07.01.2016 bis 29.01.2016 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- **Stellungnahme Tiefbauverwaltung im Landratsamt Freising**

Das Tiefbauamt verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass Flächen des Landkreises nicht überbaut und der Straßenentwässerung keine Oberflächen und Abwässer zugeführt werden dürfen und die Anbauverbotszone für die Bepflanzung an Kreisstraßen einzuhalten sei. Für die Einmündung der Erschließungsstraße ist eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen und evtl. auftretende Lärmschutzmaßnahmen sind durch die Gemeinde abzuwickeln. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis und entsprechende Hinweise und Regelungen werden im laufenden Verfahren getroffen.

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

Das Sachgebiet Altlasten u. Bodenschutz verweise auf Grund der früheren Nutzung als Hopfengarten auf die Notwendigkeit eines Bodengutachtens zur Oberbodenuntersuchung. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis und entsprechende Gutachten zur Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurden beauftragt und durchgeführt.

- **Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit der Schaffung von Ausgleichsflächen hin. Die Anmerkungen und Anregungen wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. In Abstimmung zwischen Landschaftsplaner und dem Sachgebiet wurde die quantitative Aufteilung und die Gestaltung der Ausgleichsflächen abgesprochen und entsprechend in die jeweiligen Unterlagen eingearbeitet.

- **Stellungnahme Dt. Telekom, Netzproduktion GmbH**

Die Telekom weist darauf hin, dass die Versorgung der Bürger nach § 78 TKG sichergestellt wird, wird jedoch im Falle einer Errichtung durch einen Anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes verzichten. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis und entsprechende Vorkehrungen wie detailliert beschrieben werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

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

Das Amt für Ernährung ... weist auf Lärm-, Staub und Geruchsemissionen aus den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und deren Auswirkung im Baugebiet hin. Des weiteren sollen ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Vermeidung von Verschattung eingehalten werden. Der beschriebene Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen, der Mindestabstand durch Bäume auf dem Grünstreifen wird berücksichtigt.

- **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband Erding/Freising:**

Der Bayerische Bauernverband weist gleichlautend mit dem Amt für Ernährung auf eine Verträglichkeit der festgesetzten Ortsrandeingrünung - insbesondere der Bepflanzung - in Bezug auf die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Kulturlandschaft hin.

- **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München**

Es wurden u.a. Hinweise zur Abwasserbeseitigung gegeben . Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

- **Stellungnahme Bayernwerk AG**

Die Bayernwerk AG merkt an, dass eine 15 m² große Fläche für die Errichtung einer Trafostation zur Stromversorgung benötigt wird. Diese Fläche wird durch die Gemeinde mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 09.03.2016 bis zum 08.04.2016 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- **Stellungnahme Tiefbauverwaltung im Landratsamt Freising**

Das Tiefbauamt verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass mit der Gemeinde Rudelzhausen eine Vereinbarung über die Übernahme des Straßenentwässerungsgrabens mit dem zugehörigen Wasserrecht zu gem. telefonischer Besprechung zu schließen und ein Besprechungstermin ist mit dem Tiefbauamt zu vereinbaren sei.

- **Stellungnahme Altlasten u. Bodenschutz im Landratsamt Freising mit dazugehörige Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Augsburg**

Das Sachgebiet Altlasten u. Bodenschutz .. verweist auf den lt. Oberbodenuntersuchung geringen Kupfergehalt gibt die Empfehlung *auf den Anbau von kupferanreicherndem Gemüse wie Sellerie, Spinat, Salat und Karotten zu verzichten und das Gemüse / Obst bei Verschmutzungen mit Bodenmaterial (v.a. Wurzelgemüse) gut zu waschen bzw. zu schälen. Gleichzeitig darauf hingewiesen, dass, soweit das Aushubmaterial nicht vor Ort verbleibt, das Material, das abgefahren werden muss, nur auf einer dafür zugelassenen Erdaushubdeponie wiederverwertet werden kann (Z 1.1 und Z 1.2 -Material).* Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Rahmen der Ausführungsplanung beachten.

- **Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet weist auf die Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen sowie die Art der Herstellung sowie die Herstellungskontrolle hin. Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Rahmen der Ausführungsplanung beachten.

- **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband Erding:**

Der Bayerische Bauernverband weist auf ausreichende Baumabstände sowie entstehende Immisionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, sowie die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen hin. Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Rahmen der Ausführungsplanung beachten.

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 weiterhin betrieben werden würde; d.h. auf den noch unbeplanten und unversiegelten Flächen würde weiterhin eine intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben werden. Die Gefahr von Bodenabtrag bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. 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 und 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 eingegangene Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Wiesfeld“ vom Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen in der Sitzung vom 25.04.2016 als Satzung beschlossen.