

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BAHNHOFSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

BEREICH : **ORTSTEIL ENZELHAUSEN / BAHNHOFSTRASSE**

GEMEINDE : **RUDELZHAUSEN**

LANDKREIS : **FREISING / OBERBAYERN**

STAND : ENTWURF : 24.05.2013

 GEÄNDERT : 12.08.2013

PLANUNG : **DIPL. ING. (FH) - ARCHITEKT**
CAROL LORENZ
ZIEGELEISTRASSE 5
84072 AU I. D. HALLERTAU
TEL: 08752 / 7639 FAX: 9942

GRÜNPLANUNG : **DIPL.ING. (FH) - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**
STEFAN REISCH
KREUTH 1
84104 RUDELZHAUSEN
TEL: 08754 / 910451 FAX: 910999

A. BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.	Ziel und Zweck der Satzung	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches	3 - 4
4.	Geplante bauliche Nutzung	4
5.	Ortsplanung / Siedlungsstruktur	5
6.	Erschließung	5
7.	Immissionsschutz	5
8.	Flächenbilanz	6
9.	Besondere Maßnahmen	6
10.	Voraussichtliche Planungsauswirkungen	7

B. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

11.	Topographische Lage	7
12.	Vorhandene Nutzungen und Vegetationen	7
13.	Grünordnungsziele	7
14.	Umweltprognose	8
15.	Auswirkungen auf Schutzgüter	8 - 9

C. ANLAGEN

1.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	Stand 06.08.2013
2.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Stand 25.02.2013

A. BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Rudelzhausen besitzt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.10.1996 mit mehreren nachfolgenden Änderungen, welche jedoch das Planungsgebiet nicht betreffen.

Der Planungsbereich ist darin als Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Randflächen des Einziehungsbereiches zum überplanten Innenbereich sind als Grünflächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Satzung

Die Satzung dient der Neuausweisung einer Wohnbaufläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 408/8 zur Deckung des Bedarfes der einheimischen Bevölkerung. Das Grundstück soll dazu in den Ortsteilbereich einbezogen werden.

Durch die Einziehung des Grundstückes wird die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellte Grenze des bebauten Innenbereiches nur geringfügig überschritten und das im Baubestand bereits vorhandene Prinzip einer dreireihigen Bebauung entlang der Bahnhofstraße nicht überschritten. Die Planung ist deshalb mit der städtebaulichen Planungsabsicht des Ortsteilbereiches vereinbar.

Die Bebauung ist durch die direkten Nachkommen des Eigentümers vorgesehen. Die Ausweisung dient dadurch auch der Erhaltung einer sozialen Bevölkerungsstruktur im ländlichen Raum sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Einzelhausen unter Einziehung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Dazu wird im Ortsteil Tegernbach auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 186 eine räumlich vom Einziehungsbereich getrennte Ausgleichfläche ausgewiesen, die als extensives Grünland mit Obstbaumpflanzung festgesetzt und dinglich gesichert wird.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

3.1 Lage im Ortsraum:

Der Ortsteil Einzelhausen liegt südlich von Rudelzhausen und ist geprägt durch landwirtschaftliche Anwesen mit ergänzender Wohnbebauung einheimischer Bürger und weichender Hoferben. Der Planungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Einzelhausen und ist ca. 300 m vom Ortsteilmittelpunkt entfernt. Im Norden und Osten schließen Dorfgebiete (MD) und Allgemeine Wohnbauflächen (WA) an das Planungsgebiet an. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die direkte bauliche Umgebung des Einziehungsbereiches ist durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt. Im Flächennutzungsplan ist der Ortsteilbereich als MD und WA ausgewiesen.

Die in der Planung festgesetzte Wohnbebauung ist deshalb der vorhandenen und beabsichtigten Prägung angepasst.

3.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst folgende Grundstücke und Flurnummern:

als Vollfläche:	408/8	Gemarkung Einzelhausen	>	Baufläche
als Teilfläche:	433	Gemarkung Einzelhausen	>	Erschließungsfläche
	186	Gemarkung Tegernbach	>	Ausgleichsfläche

3.3 Größe:

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst eine Baufläche von ca. 900 m² (0,09 ha), eine Erschließungsfläche von ca. 100 m² (0,01 ha) und eine Ausgleichsfläche von ca. 300 m² (0,03 ha).

Die räumliche Ausdehnung des Einbeziehungsbereiches beträgt ca. 25 m in OW-Richtung und ca. 50 m in NS-Richtung.

Die Ausgleichsfläche hat eine Ausdehnung von ca. 34 m x 9 m

3.4 Höhenlage:

Der Einbeziehungsbereich liegt in einer mittleren Höhenlage von ca. 440 m über NN und steigt von Osten nach Westen leicht an. Es handelt es sich damit um eine weitgehend ebene Baufläche.

3.5 Bodenbeschaffenheit:

Im Planungsgebiet kann nach den Erfahrungen und Erkenntnissen der bereits bebauten Nachbarbereiche mit normal tragfähigem Baugrund der Bodenklasse 3-4 gerechnet werden. Verbindliche Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor, sollten jedoch vor Beginn der Erschließungs- bzw. Einzelbaumaßnahmen zur besseren Beurteilung eingeholt werden.

Grundwasser in den Gründungsbereichen der geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten, mit auftretendem Hang- und Schichtenwasser muss jedoch gerechnet werden.

3.6 Bestand / vorhandene Nutzung:

Im Einbeziehungsbereich ist kein Gebäudebestand vorhanden. Die Fläche wird bisher als privater Gartenbereich genutzt.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Einbeziehungsbereich wird ausschließlich einer Wohnbebauung zugeführt und ergänzt damit die angrenzenden Wohnbauflächen (MD/WA).

Im Geltungsbereich ist ein Einzelgebäude in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen zugelassen. Als Haustyp ist ein freistehendes Einzelhaus geplant.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Um die ortstypische Siedlungsdichte nicht zu überschreiten und unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters der umgebenden Bebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten des Einzelgebäudes auf zwei Einheiten beschränkt.

Es ist damit zu rechnen, dass der Baubereich innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung bebaut wird.

5. Ortsplanung / Siedlungsstruktur

5.1 Gebäudestellung:

Das Hauptgebäude ist mit seiner Traufseite nach Süden ausgerichtet und folgt dem vorhandenen Grundstückszuschnitt.

Dadurch werden notwendige Geländeabgrabungen bzw. Aufschüttungen bei der Erstellung und Nutzung des Gebäudes reduziert. Darüber hinaus sind energetisch sinnvolle Planungsvoraussetzungen geschaffen.

5.2 Hauskörper:

Hauptgebäude und Nebengebäude werden getrennt oder versetzt zueinander angeordnet. Dadurch wird der Straßenraum und die privaten Freiflächen gegliedert und das Grundstück sinnvoll erschlossen.

Die Dachflächen bleiben eindeutig ausgerichtet, unbefriedigende Verschneidungen und Dachabschleppungen werden vermieden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung:

Die äußere Erschließung des Planungsbereiches bzw. der Anschluss an das vorhandene Straßennetz erfolgt durch die Anbindung an die Bahnhofsstraße über einen öffentlichen Anlieger-Stichweg, der um ca. 25 m verlängert wird. Der Verkehr ist deshalb auf den reinen Anliegerverkehr beschränkt.

6.2 Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Hallertau sichergestellt. Dazu wird mit dem Eigentümer des Baugrundstückes ein privater Sondervertrag abgeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Rudelzhausen.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Freising sichergestellt.

Der Baubereich soll weiterhin an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen zum Teil privat nach Erschließungsvertrag, ansonsten durch die EVU im Auftrag der Gemeinde Rudelzhausen.

7. Immissionsschutz

In mittelbarer, südlicher und westlicher Nachbarschaft zum Baugebiet befinden sich Hopfenanbauflächen. In diesem Bereich sind u.U. Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung vorzusehen.

Ansonsten sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe vorhanden, von denen störenden Emissionen auf die Wohnnutzung ausgehen könnten.

Mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerflächen und Hofstellen sind zeitweise möglich, jedoch untergeordnet zu dulden.

8. Flächenbilanz

8.1 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Einbeziehungssatzung gliedern sich wie folgt:

Nettowohnbauland / Summe Baugrundstücke	0,09 ha
Private Grünflächen	0,00 ha
Verkehrsflächen / innere Erschließung (neu)	0,01 ha
Verkehrsflächen / äußere Erschließung (Bestand)	0,00 ha

somit Bruttowohnbauland	0,10 ha
Öffentlich gesicherte Grün-/Ausgleichsflächen	0,03 ha
Flächen Gemeinbedarfseinrichtungen	0,00 ha

somit Bruttowohnbaufläche	0,13 ha
=====	

8.2 Danach ergeben sich folgende Flächenanteile:

Nettowohnbauland:	70 %	Bruttowohnbauland:	77 %
Verkehrsflächen	7 %	Grün-/Ausgleichsflächen:	23 %
		Gemeinbedarfsflächen:	0 %
-----		-----	
Bruttowohnbauland:	77 %	Bruttowohnbaufläche	100 %

9. Besondere Maßnahmen

9.1 Bodenordnung:

Zur Verwirklichung einer zweckmäßig gestalteten und geordneten Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

9.2 Wegeführung:

Der Anschluss der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an das öffentliche Straßen-/Wegenetz ist durch den Erhalt der vorhandenen Feldfahrten gewährleistet.

9.3 Ver-/Entsorgungsleitungen:

Für die Umsetzung der Planungsziele hinderliche Freileitungen und Erdleitungen sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Die bestehenden Leitungs- und Kanalnetze sind für den erweiterten Bedarf ausreichend dimensioniert und brauchen nicht ausgebaut werden.

10. Voraussichtliche Planungsauswirkungen

Die Ausweisung dient der Erhaltung einer sozialen Bevölkerungsstruktur im ländlichen Raum sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Einzelhausen unter Einbeziehung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Durch die Ausweisung der Baufläche wird eine direkte Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Einzelhausen gedeckt und die Baulandpreise werden so auf einem sozial verträglichen Niveau stabilisiert.

B. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

11. Topographische Lage der Planungsflächen

Die geplante Einbeziehungsfläche liegt an einem Osthang und grenzt an seiner Ostseite an den bisherigen westlichen Ortsrand von Einzelhausen an. Die geplante Ausgleichsfläche liegt auf einer leicht nach Westen geneigten Ackerfläche inmitten der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und ist vom bebauten Bereich des Ortsteiles Tegernbach räumlich abgesetzt.

12. Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Die Einbeziehungsfläche wird derzeit intensiv als Grünland / Gartenfläche genutzt. Der Hausgarten besitzt außer einem noch jungen Obstbaumaufwuchs keinen relevanten Vegetationsbestand.

Die Ausgleichsfläche ist landwirtschaftlich genutztes Ackerland ohne jeden Vegetationsbestand

13. Grünordnungsziele

Durch die geplante Bebauung entsteht am westlichen Ortsrand von Einzelhausen ein neuer Siedlungsrand. Dieser soll durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche landschaftsgerecht gestaltet und verbessert werden. Das Landschaftsbild und umgebende Vegetationsbestände werden durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen wird intensiv genutztes Ackerland in extensiv genutztes Grünland gewandelt. Für die Bepflanzung der Flächen werden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Insgesamt soll durch die festgesetzten Pflanzgebote nach entsprechender Entwicklungszeit eine offene, naturnahe und landschaftsgerechte Grünzone entstehen, die einen intensiven Austausch mit der umgebenden Landschaft gewährleistet.

14. Umweltprognose

Die betroffenen Grundstücke umfassen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft haben. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Der Luftaustausch des räumlichen Bereiches wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung verursacht nur eine hinnehmbare Versiegelung von Flächen. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert.

15. Auswirkungen auf Schutzgüter

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt argumentativ, es wurden keine ergänzenden Gutachten und Untersuchungen durchgeführt. Die Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfes wurde entsprechend dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgenommen. Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter und deren Bewertung:

- Boden:** im Bereich der Bebauung wird der Oberboden abgeschoben, die Topographie bleibt weitgehend beibehalten und es werden nur geringe Flächen versiegelt.
Erheblichkeit: **mittlere**
- Wasser:** Oberflächengewässer sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.
Erheblichkeit: **gering**
- Tiere:** durch die vorhandenen intensiven Nutzungen als Acker- und Grünland sind lediglich Vögel und Kleintiere betroffen. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen erhöhen zukünftig die eher Artenvielfalt und haben dadurch vermutlich positive Auswirkungen.
Erheblichkeit: **gering**
- Pflanzen:** landwirtschaftliches Ackerland wird in naturnahes Grünland mit Gehölzpflanzungen aufgewertet. Bestehender Bestand wird ergänzt und bleibt erhalten.
Erheblichkeit: **gering**

- Luft / Klima:** keine Veränderungen und negative Auswirkungen zu erwarten.
Erheblichkeit: **nicht betroffen**
- Landschaft:** nur untergeordnete Veränderungen ohne negative Auswirkung
auf das vorhandene Wirkungsgefüge.
Erheblichkeit: **gering**
- Biologie / Vielfalt:** größere Artenvielfalt zu erwarten.
Erheblichkeit: **gering**
- Mensch / Kultur:** keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der
Bewohner, die bestehenden Lebensbedingungen und sonstige
Kulturgüter.
Erheblichkeit: **nicht betroffen**

Rudelzhausen, 19.08.13.....



Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen
Telefon: 0 87 52/86 87-0
Telefax: 0 87 52/86 87-20
info@gemeinde-rudelzhausen.de


.....
Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister

Au/Hallertau, 12.08.2013


.....
Carol Lorenz, Architekt

