

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

"KUGELBERG II"

TEGERNBACH

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen



Gemeinde Rudelzhausen

Kirchplatz 10

84104 Rudelzhausen

Telefon 08752/8687-0

Telefax 08752/8687-20

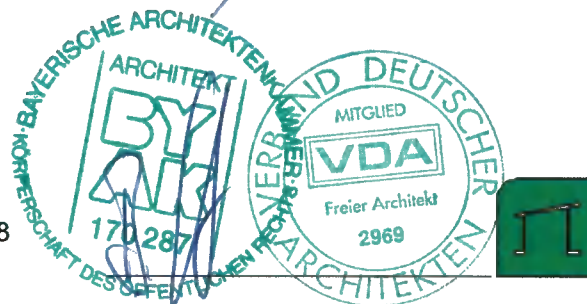
info@gemeinde-rudelzhausen.de

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
Weingartenstraße 6
85405 Nandlstadt
Fon. 0171-46 51 048
email: reischst@yahoo.de

Frei Raum

Gartenplanung - Gartengestaltung

Stefan Reisch
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Weingartenstraße 6
85405 Nandlstadt

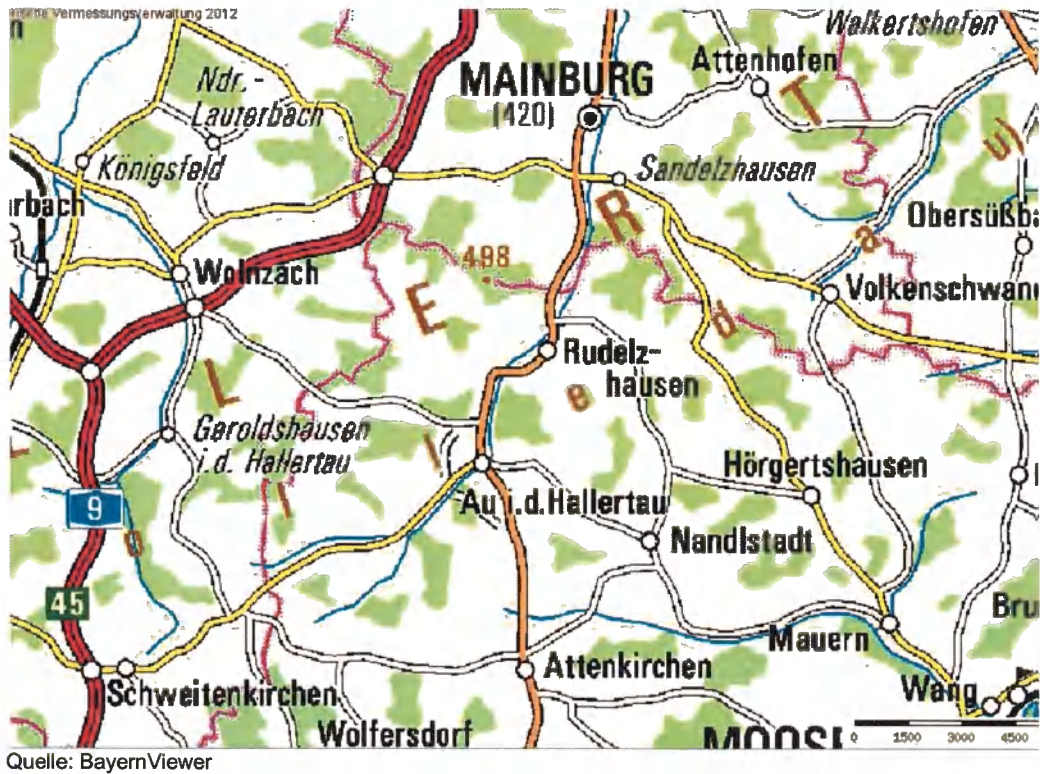
INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN		SEITE
1	LAGE IM RAUM	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
4	RAHMENBEDINGUNGEN	6
	4.1 Rechtsverhältnisse	6
	4.2 Umweltprüfung	6
	4.3 Planungsvorgaben	6
5	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	7
	5.1 Art der baulichen Nutzung	7
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.3 Höhenentwicklung	7
	5.4 Bauweise – Überbaubare Flächen	8
	5.5 Örtliche Bauvorschriften	8
6	ALTLASTEN	8
7	DENKMALSCHUTZ	9
	7.1 Bodendenkmäler	9
	7.2 Baudenkmäler	9
8	BRANDSCHUTZ	10
9	IMMISSIONSSCHUTZ	10
	9.1 Verkehrslärm	10
	9.2 Gewerbelärm	10
	9.3 Sport- und Freizeitlärm	10
	9.4 Geruchsimmissionen	10
10	ERSCHLIESSUNG	11
	10.1 Verkehr	11
	10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
	10.3 Wasserwirtschaft	11
	10.3.1 Wasserversorgung	11
	10.3.2 Abwasserbeseitigung	11
	10.3.3 Grundwasser	12
	10.3.4 Hochwasser	12
	10.4 Energie	12
	10.5 Abfallentsorgung	13
	10.6 Telekommunikation	13
11	FLÄCHENBILANZ	13
12	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG	15
13	VERWENDETE UNTERLAGEN	15

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes
"Kugelberg II" Rudelzhausen-Tegernbach



TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Norden des Landkreises Freising gelegen und gehört zur Region 14 – München, nach dem Regionalplan der Region 14 zählt das Gemeindegebiet zum allgemeinen ländlichen Raum.

Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an das Stadtgebiet Mainburg und die Gemeinde Volkenschwand des Landkreises Kelheim an, im Nordwesten an den Markt Wolnzach des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Süden befinden sich die Märkte Au in der Hallertau und Nandlstadt, die gleichzeitig die nächstgelegenen Kleinzentren der Region 14 darstellen. Im Osten schließt die Gemeinde Hörgerthausen an, das Gemeindegebiet von Rudelzhausen an. Rudelzhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt ca. 25 km.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Naturraum Donau-Isar-Hügelland und liegt im Einzugsbereich der Abens. Sie besteht aus etwa 20 Dörfern und einer Vielzahl von Weilern und Einzelhöfen. Siedlungsschwerpunkte bilden Rudelzhausen und Tegernbach. Der vorliegende Planungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Tegernbach, an der Kugelbergstraße welche von der Mainburger Straße abzweigt. (Kreisstraße: Verbindung Rudelzhausen-Au-Hallertau).

Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Freising

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 688 + 688/1, der Gemarkung Tegernbach:

Der Umgriff des Geltungsbereiches wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Landwirtschaftliche Flächen

Im Westen: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Süden: Kugelbergstraße (Gemeindestraße) Allgemeines Wohngebiet

Im Osten: Mainburger Straße (Kreisstraße FS 38) / Dorfgebiet

Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: BayernViewer (verändert)

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Nord-Westlichen Ortsrandbereich des Ortes Tegernbach zusätzliche Bauflächen auf vorhandenen Brachflächen geschaffen. Grundsätzlich soll durch die vorliegende Planung aus städtebaulichen Gesichtspunkten für einen abgegrenzten Bereich eine sinnvolle Erweiterung örtlicher Siedlungsflächen erfolgen.

Bestand

Der Planungsbereich wurde im Frühjahr 2017 gesichtet und eine Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe saP).

Bei dem Grundstück handelt es sich gegenwärtig um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche westlich der Mainburger Straße und nördlich der Kugelbergstraße. Die Fläche wird aktuell als Acker genutzt. Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Das Grundstück erstreckt sich Richtung Nord-Westen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Entwicklung

Durch die Aufstellung der Bauleitplanung soll auf dem betreffenden Grundstück eine Erweiterung des Dorfgebiets Tegernbach ermöglicht werden um somit Bauland für die Bevölkerung zu schaffen.

Eine Bereitstellung von Bauflächen erfolgt aufgrund der Besitzverhältnisse nur im ausgewiesenen Geltungsbereich und soll später nördlich zur Ortsabrundung gemäß der ausgewiesenen Flächen im Flächennutzungsplan fortgeführt werden. Die Erschließung ist dabei von der Kugelbergstraße aus über Fortführung der Erschließungsstraße vorgesehen. Eine weitere Erschließung der künftigen, nördlichen Flächen ist im Bebauungsplan bereits als Fußweg berücksichtigt.

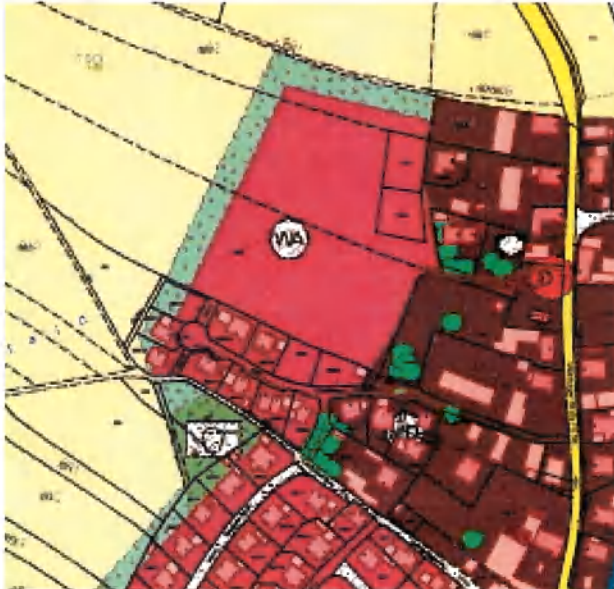
Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen werden in diesem Zusammenhang bauliche Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit Ausnahme von Beherbergungs- u. Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Zudem werden textliche und planliche Festsetzungen mit Integration einer Grünordnung erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan Planungsstand 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996, stellt den Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar. Der Bebauungsplan „Kugelberg II“ sieht die Festsetzung als eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Rudelzhausen

4.2 Umweltprüfung

sh beil. Umweltbericht

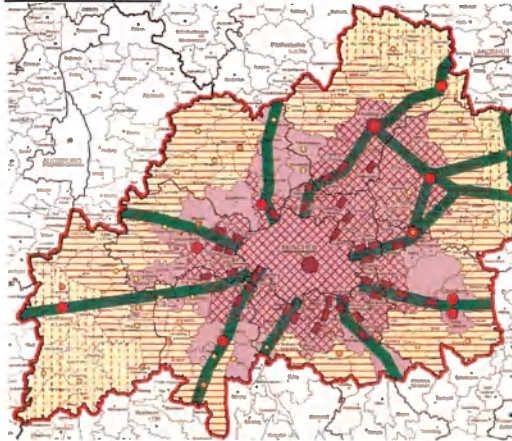
4.3 Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2006 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Gemeindegebiet Rudelzhausen nach den Zielen der Raumordnung dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt keine zentralörtlichen Aufgaben wahr.

Regionalplan



Quelle: Regionalplan Region 14 - München

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im äußersten Norden der Region 14 – München, in einem *Allgemeinen ländlichen Raum*. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, der Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes sowie der Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere auch durch verstärkten Ausbau des ÖPNV weiterentwickelt werden.

Des Weiteren sollen die für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie qualitativ hochwertige Landschaftsteile erhalten und genutzt werden.

5 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan festgesetzt.

Nichtzugelassen werden entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Begründet werden diese Ausschlüsse aus städtebaulichen Gründen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses dörflich geprägten Ortsbereiches.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Fassung über die Definition von Grundflächen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für zulässig erklärt wird hierbei in Anlehnung an die benachbarte Baustruktur des Allgemeinen Wohngebietes eine Geschosßfläche für:

Einzel- bzw. Doppelhäuser Grundfläche (GF): max. 160 m²

Die zulässige Geschosßfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit vom Bautyp und Haupt- oder Nebengebäude.

Für zulässig erklärt werden dabei folgende Wandhöhen:

Für Wohngebäude:

WH/I+D (SD, WD): 4,20 m: Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m

WH/II (SD, WD): 6,00 m: Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen II (Dachgeschoss ist kein

	Vollgeschoss) mit Sattel- oder Walmdach
WH/II (FD):	6,20 m: Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen II mit Flachdach
WH/II (PD):	5,65 m: Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen II mit Pultdach

Für Garagen/Carports/Nebengebäude generell: max. 3,00 m

Grundsätzlich werden hierdurch die Höhenentwicklungen auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich angepasst. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies ist im Bebauungsplan zusätzlich durch die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen durch Höhenfestpunkte geregelt. Diese sieht als Bezugspunkt das jeweilige Straßenniveau vor so dass insgesamt eine vertretbare Höhenentwicklung umgesetzt werden kann. Die vorgeschriebene Firstrichtung/Gebäudeausrichtung (Ost-West-Richtung) wurde gewählt um eine Südausrichtung, und somit solare Gewinne energetisch sinnvoll zu erwirken.

Garagendächer sind dem Dach des Hauptgebäudes entsprechend Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Begrünte Flachdächer sind erwünscht.

5.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten konkrete Baugrenzen vorgegeben. Für die Lage von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Parzellen wurden Vorschläge eingearbeitet. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in vorliegender Situation für Hauptgebäude eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für Nebengebäude gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hauptgebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO Abs. 5 Satz 1 errichtet werden, während bei Garagen entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Grenzbebauung zulässig ist. Generell wird eine Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern für zulässig erklärt. Auf die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Regelungen zur Grenzbebauung und Nebenanlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen sowie der Gestaltung des Geländes.

6 ALTLASTEN

Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist weder dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen zu entnehmen noch der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass der Geltungsbereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Da mit der geplanten Wohnbebauung eine höherwertigere Nutzung als bisher geplant ist, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.

Gemäß dem vom Ingenieurbüro IHM Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik erstellten Prüfbericht zur Bodenuntersuchung (einzusehen bei der Gemeinde) bestehen Hinweise auf unzulässige Bodenbelastungen. Das entnommene Probenmaterial aus dem

Mutterboden ist aufgrund der Laborergebnisse nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen als Z2-Material einzustufen.

Für den Parameter Kupfer existiert kein Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch, da Kupfer für den Menschen ein essentieller Nährstoff ist und erst in relativ hohen Konzentrationen schädlich ist. Überschreitungen des Vorsorgewerts für Kupfer von 40 mg/kg für den Wirkungspfad Boden-Pflanze sind aus gutachterlicher Sicht in Anlehnung an den Anhang 2 Kapitel 4 der BBodSchV jedoch unbedenklich, soweit eine Freisetzung der Schadstoffe oder zusätzliche Einträge nach § 9 Ab. 2 und 3 der BBodSchV keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktion erwarten lassen.

Es wird angesichts des erkundeten Kupfer-Gehalts empfohlen das entsprechende Bodenmaterial wieder auf dem Untersuchungsgebiet einzubauen. Wird das gewonnene Aushubmaterial jedoch nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets eingebaut, so ergibt sich eine Einstufung als Z 2-Material. Für die Beurteilung der möglichen Wiederverwendung von Boden mit den entsprechenden Schadstoffgehalten sind im Merkblatt M20 (1997) der Länderarbeitsgemeinschaften Abfall (LAGA) Zuordnungswerte definiert.

Es gibt keinen gesetzlich festgelegten Wert für Kupfer, ab dem eine Gefährdung beim gärtnerischen Anbau und Verzehr des Erntegutes besteht oder zu befürchten ist. Studien belegen, dass verschiedene Gemüsesorten (vor Allem Wurzelgemüse) Schwermetalle wie Kupfer anreichern. Es wird daher empfohlen, auf den Anbau von kupferanreichernden Gemüsen wie Sellerie, Spinat, Salat und Karotten zu verzichten oder die Aufnahme von Kupfer in die Pflanze durch Aufkalken des Bodens und verstärkte organische Düngung zu reduzieren.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut Aussagen des Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 und 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.
Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas (geoportal.bayern.de)

8 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwegesetzes ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen sind in vorliegender Planung in erster Linie durch die Kreisstraße FS 38 gegeben, die den Planungsbereich im Osten tangiert. Allerdings handelt es sich um einen Innerortsbereich in dem ein Tempolimit von 50 km/h einzuhalten ist, sowie um ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zwischen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Mit wesentlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

9.2 Gewerbelärm

Gewerbegebiete sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. In der Gemengelage eines Allgemeinen Wohngebietes sind jedoch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung vorhanden sowie auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Diese sollen jedoch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass mit unzulässigen Immissionen aus Gewerbebetrieben im vorliegenden Planungsbereich und der Nutzungsordnung Allgemeines Wohngebiet nicht zu rechnen ist.

Mit Bescheid vom 19.03.2015 wurde auf dem Flurstück Nr. 523, Gemarkung Grünberg, Gemeinde Rudelzhausen die Errichtung und der Betrieb einer Windkraftanlage genehmigt. Der Bescheid ist rechtskräftig, die Windkraftanlage wurde noch nicht errichtet.

Vom Rand der geplanten Wohngebäude bis zur genehmigten Windkraftanlage liegt ein Abstand von ca. 1050 m. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1. d) nachts werden eingehalten.

9.3 Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie das Sportgelände des Ortes Tegernbach mit Fußball- und Ausweichplatz, Tennisplätzen und öffentlichem Schwimmbad. Aufgrund der Lage und Entfernung des Planungsgebietes zu diesen Einrichtungen ist in der innerörtlichen Gemengelage des Dorfkerns Rudelzhausen mit keinen nennenswerten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

9.4 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich, sind jedoch im Ortskern von Tegernbach und somit in der näheren Umgebung vorhanden. Massentierhaltungen mit erhöhten Emissionen bestehen allerdings nicht. Auftretende Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit innerhalb der Gemengelage des vorliegenden Dorfgebietes zu dulden. Weitere Emissionen, verursacht durch die

Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen, sind ebenfalls zeitlich beschränkt vorhanden und zu dulden.

10 ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Tegernbach ist über die Kreisstraße FS 38 an die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B 301 besteht auch eine günstige Verbindung nach Mainburg im Norden sowie zur Kreisstadt Freising im Süden. Der Planungsbereich befindet sich am Ortsrand von Tegernbach mit Erschließung von der Mainburger Straße (Kreisstraße FS 38) über die Kugelbergstraße. Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine zu errichtende öffentliche Erschließungsstraße.

Hinweise:

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßen- Oberkante auszuastern. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit sowie für bestehende Bepflanzungen in Sichtdreiecken von Einmündungsbereichen.

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gemeindegebiet Rudelzhausen ist mit drei Buslinien an das MVV Netz des Landkreises Freising angebunden, so dass Busverbindungen in sämtliche Orte des Landkreises und darüber hinaus möglich sind. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Ortszentrum von Tegernbach. München ist mit der S-Bahn über Freising zu erreichen.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG HALLERTAU und ist grundsätzlich sichergestellt.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine neu zu erstellende Kanaltrasse innerhalb der Erschließungsstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kugelbergstraße. Die Gemeindekläranlage befindet sich im Norden von Rudelzhausen, die Reinigung erfolgt nach dem sogenannten Biocos-Verfahren. Die Kläranlage wurde 2003 neu gebaut und ist für 4.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden, betreut wird die Kläranlage von einem Privatunternehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Gemeinde wurde die Erstellung eines Niederschlagswasserkonzepts beauftragt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Erkenntnisse dieses Konzepts wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die vorhandene Untergrundbeschaffenheit ist so, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Gemäß Niederschlagswasserkonzept des IB Dippold & Gerold (vom 9.3.2018) ist auf jeder Parzelle eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ zu erstellen. Die Ablaufleistung aus der Zisterne ist auf eine Ablaufwassermenge von 1 l/s zu begrenzen. Das zusätzlich notwendige Rückhaltevolumen wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffs auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 686/27 (östlich Fl. Nr. 686/3) erstellt.

In die Kreisstraße FS 38 darf Oberflächenwasser nicht entwässert werden.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungskonzeptes aufzuzeigen. Wasserrechtliche Genehmigungen sind bei Bedarf rechtzeitig einzuholen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden und Rigolen) oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

10.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß § 49 WHG und Art. 70 BayWG vorher anzuzeigen.

10.3.4 Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt großräumig im Einzugsbereich des Tegernbachs ist selbst jedoch nicht mehr Bestandteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht vor, der östliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs.

10.4 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die
E.ON AG
Am Draht 7
85276 Pfaffenhofen.
Die Stromversorgung ist gesichert.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der Bauquartiere und Versorgung mit Energie ist vorzunehmen. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird eine 26 m² große Fläche für die Transformatorstation im Bereich der Grünfläche neben der Zufahrt in das neue Baugebiet aufgenommen und mittels einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

10.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist gesichert. Gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises Freising besteht ein Anschlusszwang an die öffentliche Müllentsorgung, es können jedoch gemeinsame Restmülltonnen mit dem Nachbarn beantragt werden.

10.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

Deutsche Telekom AG,
Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 22
Siemensstraße 20
84030 Landshut

ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Siemensstraße 20, 84030 Landshut, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ggf. ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzulegen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

11 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	Fläche (m ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	10001
abzgl. Erschließungsstraße	1377
abzgl. Entwässerungsgraben	201
abzgl. Grünstreifen	103
Nettobaupfläche	8320

Grundstücksgliederung Parzellen 1-15

Parzelle	Fläche (m ²)
1	652
2	606
3	567
4	519
5	502
6	569
7	487
8	572
9	489
10	637
11	476
12	500
13	594
14	589
15	562
Gesamt	8320

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche

Parzelle	Fläche (m ²)	max. zul. überbaubare Grundfläche Gebäude (m ²)	max. zul. überbaubare Grundfläche: Gebäude u. Nebenanlagen (m ²)
1	652	160	272
2	606	160	272
3	567	160	272
4	519	160	272
5	502	160	272
6	569	160	272
7	487	160	272
8	572	160	272
9	489	160	272
10	637	160	272
11	476	160	272
12	500	160	272
13	594	160	272
14	589	160	272
15	562	160	272
Gesamt	8294	2400	4080

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **4.080 m²**.

12 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden am Ortsrand des Ortes Tegernbach zusätzliche Flächen zur Schaffung von Wohnbauflächen geschaffen.

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt dabei vorhandene Flächenpotentiale zu nutzen und einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden und zielgerechten Nutzung zuzuführen, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen und der gewünschten Ortserweiterung in Richtung Norden Rechnung tragen, zumal alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie Kirche, Kindergarten, Sportflächen, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt ... in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet vorzufinden sind.

Gleichzeitig soll auch der aktuell gestiegenen Nachfrage an einzelnen Wohnbauflächen nachgekommen werden, die infrastrukturell günstig gelegen sind. Der vorliegende Planungsbereich entspricht dabei diesen Zielsetzungen und begründet somit diese Ausweisung. Auch fachlich ist diese Maßnahme städtebaulich als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da es sich um die Nutzbarmachung eines zum nahen Ortskern (Kirche, Kindergarten...) situierten Bereiches handelt, der bereits im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen als Baufläche ausgewiesen ist, so dass vollständig den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben entsprochen wird.

13 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

(2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München

GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2009): Landschaftsentwicklungskonzept Region München. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2001): Regionalplan, Region 14 München. München

KARTENMATERIAL

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München

SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg

VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 1. März 2010)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588)

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S.82)

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010

**Naturschutzfachliche Angaben zur
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

**zum
Bebauungsplan
und
Grünordnungsplan**

**Kugelberg II, Tegernbach
Flurstücke 688 (Teilfläche), 688/1**


Gemeinde Rudelzhausen

Verfasser:

Büro Frei Raum

Reisch Stefan, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Nandlstadt, 23.04.18



Frei Raum

Gartenplanung - Gartengestaltung

Stefan Reisch

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Weingartenstraße 6

85405 Nandlstadt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2 Datengrundlagen.....	2
1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
2 Wirkungen des Vorhabens.....	4
2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	4
2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse	4
2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse	4
3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung.....	5
3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG).....	5
4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	6
4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	6
4.1.2.1 Säugetiere	6
4.1.2.2 Reptilien	6
4.1.2.3 Amphibien	6
4.1.2.4 Libellen	7
4.1.2.5 Käfer	7
4.1.2.6 Tagfalter	7
4.1.2.7 Schnecken	7
4.1.2.8 Fische	7
4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	7
4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.....	8
4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	8
4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	8
5 Gutachterliches Fazit.....	8
Literaturverzeichnis	9

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rudelzhausen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung für ein Allgemeines Wohngebiet mit fünfzehn Bauparzellen.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Tegernbach im Anschluss an das Baugebiet Kugelberg I und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Er regelt sowohl die Nutzung als auch die Ausgleichsmaßnahmen.

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG geprüft.
- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 43 Abs. 8 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- FHH-Schutzgebiete
- Biotopkartierung Bayern
- Auswertung des Arten- und Biotopschutzprogramms Landkreis Freising
- Artenschutzkartierung
- Eigene Bestandsaufnahme
- Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums Stand 12/2007, Bayer. Staatsministerium des Inneren, beinhaltend die Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie, die Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas, die restlichen, nach BNatSchG streng geschützten Arten.

1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz. IID2-4022.2-001/05 eingeführten "Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)".

Das zu prüfende Artenspektrum wird anhand der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Tabellen aller noch aktuell in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie
- Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas
- Restlichen, nach BNatSchG streng geschützten Arten ermittelt.

Zu prüfen ist das sich nach den Abschichtungskriterien der Relevanzprüfung ergebende Artenspektrum.

2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Im konkreten Fall ist die jeweilige Intensität der Störwirkungen gemäß nachfolgender Abstufung bewertet: 0=nicht gegeben, 1=sehr gering, 2=gering, 3=mittel, 4=hoch, 5=sehr hoch

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Von der Bauphase können folgende Wirkfaktoren ausgehen:

- Flächeninanspruchnahme

Befahren und Bearbeiten der einzelnen Bauparzellen und der Erschließungsstraße (3)

- Zerschneidung

Baustellenverkehr und temporäre Lagerstätten (4)

- Lärmimmissionen

Arbeitsgeräusche (4)

- Erschütterungen

Baustellenverkehr und Verdichtungsmaßnahmen des Untergrundes (4)

- Veränderung des Wasserhaushalts

Verdichtung des Untergrundes, Versiegelung (5)

2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächeninanspruchnahme

Überbauung von Flächen (4)

- Barrierewirkung/Zerschneidung

Bauparzellen und Erschließungsstraße (3)

- Veränderung des Wasserhaushalts

Überbauung und Versiegelung (4)

2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Lärmimmissionen

Individualverkehr, nutzungsbedingte Lärmquellen (Rasenmäher, Motoren, Musik, ...) (2)

Schadstoffemissionen

Verkehr, Heizanlagen (2)

Lichtemissionen

Straßenbeleuchtung, Verkehr (1)

3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Minimierung der Flächenbeanspruchung
- Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten
- Durchgrünung der Bauparzellen

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen) sind nicht erforderlich, da keine Gefährdungen lokaler Populationen zu erwarten sind.

4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Arten gemäß Anhang IV wurden gemäß der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung nicht erfasst.

Bei eigenen Begehungen wurden keine entsprechenden Arten festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.2.1 Säugetiere

Im Vorhabensgebiet sind keine Vorkommen von Säugetieren des Anhang IV bekannt und zu vermuten.

Bei eigenen Begehungen wurden keine entsprechenden Arten festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

4.1.2.2 Reptilien

Im Vorhabensgebiet sind keine Vorkommen von Reptilien des Anhang IV bekannt und zu vermuten. Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen und die vorhandenen Grünstrukturen im Geltungsbereich stellen keine geeigneten Lebensbereiche für Reptilien dar.

Bei eigenen Begehungen wurden keine entsprechenden Arten festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

4.1.2.3 Amphibien

Im Vorhabensgebiet sind keine Vorkommen von Amphibien des Anhang IV bekannt und zu vermuten. Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen im Geltungsbereich stellen keine geeigneten Lebensbereiche dar. Auch die vorhandenen Grünstrukturen enthalten keine potentiellen Lebensräume.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

4.1.2.4 Libellen

Libellenarten gemäß Artenliste des Anhangs IV der FHH-Richtlinie sind im Vorhabensgebiet nicht zu vermuten. Aktuelle Kartierungen sind im Umfeld nicht bekannt.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

4.1.2.5 Käfer

Käferarten gemäß Artenliste des Anhangs IV der FHH-Richtlinie sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb nicht zu vermuten.

4.1.2.6 Tagfalter

Es sind keine Vorkommen von Tagfaltern gemäß Artenliste des Anhangs IV der FHH-Richtlinie im Vorhabensgebiet bekannt.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

4.1.2.7 Schnecken

Schnecken gemäß Artenliste des Anhangs IV der FHH-Richtlinie sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt. Spezifische Habitate sind nicht festzustellen.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

7

4.1.2.8 Fische

Fische gemäß Artenliste des Anhangs IV der FHH-Richtlinie kommen im Vorhabensgebiet aufgrund fehlender Gewässer nicht vor.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb nicht möglich.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 42 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende

Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Planungsgebiet sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Rahmen der Artenschutzkartierung erfasst.

Das Vorkommen Vogelarten halboffener und offener Landschaften ist potenziell möglich und als Teilhabitat denkbar.

Gemäss § 44 BNatschG wird das Schädigungs- und Störungsverbot insofern berücksichtigt, dass Fällungen ausserhalb der Vogelbrutzeit (d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen sind.

Eine Betroffenheit der Arten kann nahezu ausgeschlossen werden.

4.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Eine Betroffenheit dieser Arten ist auszuschließen.

4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Eine Betroffenheit dieser Arten ist auszuschließen.

5 Gutachterliches Fazit

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gemäß der Tabelle europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie ergeben sich bei Realisierung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V. Abs. 5 Änderung BNatSchG.

Für nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine Zerstörung von Lebensräumen im Sinne des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG durch das Vorhaben gegeben.

Literaturverzeichnis

Gesetze und Richtlinien

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege

der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom

23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, 2, 791-1-UG),

ERSTES GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES BUNDES NATURSCHUTZGESETZES (BNATSCHG)

in der Fassung

vom 12.12.2007.

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und

Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber.

18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1

RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSÄRÄUME

SOWIE DER WILD LEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (FFH-RICHTLINIE); ABl. Nr. L 206 vom

22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (AbI. Nr.

305)

RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 02. APRIL 1979 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE); ABl. Nr. L 103 vom

25.04.1979, zuletzt geändert durch

die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (AbI. Nr. 115)

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie

79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9

vom 13.8.1997.

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG

zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den

technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Umweltbericht

Gemeinde Rudelzhausen

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Kugelberg II, Tegernbach

Verfasser:

Büro Frei Raum

Reisch Stefan, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Nandlstadt, 23.04.18

Umweltbericht

Gemeinde Rudelzhausen

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Kugelberg II, Tegernbach**

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Begründung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1. Vermeidung und Verringerung
 - 4.2. Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Durch das neue Wohngebiet werden Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen.

Durch die Darstellung von Grünflächen soll das -Allgemeine Wohngebiet- in die umgebene Landschaft integriert werden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden so gering wie möglich gehalten und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Begründung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz. Im vorliegenden Fall ist besonders eine Eingrünung des in Ortsrandlage liegenden Wohngebiets nach Westen zu berücksichtigen. Sie soll eine Vernetzung der Grünflächen in Gemeindebereich gewährleisten. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers ist durch die Hanglage zwingend notwendig. Durch einen Graben an der Westseite des Baugebietes wird Oberflächenwasser der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vom Baugebiet ferngehalten.

Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zu Verfügung gestellt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Der Untergrund besteht hier im tertiären Hügelland aus lösshaltigen Sanden und Tonen bzw. aus Lösslehm und Löss. Der Untergrund erschwert die Versickerung vor Ort.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.

Ziel ist es diese Auswirkungen zu reduzieren und die Flächenversiegelung zu begrenzen.

Bei Flächen, auf denen früher Hopfenanbau betrieben wurde, wird von der Gemeinde eine Bodenuntersuchung gemäß der Bodenschutzverordnung in Auftrag gegeben, um hier Sicherheit zur weiteren Planung zu erhalten. Das Gutachten wurde von der Fa. IMH erstellt.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Das Gutachten weist eine Entsorgungsklasse Z.2 auf mit Überschreitungen des Vorsorgewertes für Kupfer von 40 mg/kg auf, der aber als unbedenklich einzustufen ist.

Das Bodengutachten mit seinen Ergebnissen und Anlagen kann im Rahmen der Bebauungsplanung eingesehen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die Planungsfläche befindet sich mäßig feuchtem Gebiet mit Durchschnittstemperaturen von 7-7,5 °C.

Auswirkungen

Durch das Baugebiet wird im kleinklimatischen Bereich der Luftaustausch bzw. der Kaltluftfall der westlich gelegenen Hügel erschwert.

Ergebnis

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser weist in diesem Bereich eine hohe Überdeckung auf.

Niederschlagswasser wird auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit kaum versickern.

Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung bzw. Berührung des Grundwassers ist wegen der hohen Überdeckung nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird im Wohngebiet höher anzusetzen sein als bei den im Moment landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte im Planungsgebiet über Rigolen, oder Sickerschächte zurückgehalten werden, um tiefer gelegene Wohngebiete nicht zu belasten.

Je nach Untergrundbeschaffenheit sollte entschieden werden ob eine Versickerung möglich ist oder ob eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer notwendig ist. Möglich ist auch eine Kombination von Versickerung und Ableitung. Im Zweifelsfall ist jedoch einer Einleitung in ein nahe gelegenes Oberflächengewässer der Vorzug zu geben.

Nach der vermuteten Beschaffenheit des Untergrundes sollte eine Drosselung des Abflusses erfolgen und anschließend das Niederschlagswasser gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in ein Oberflächengewässer geleitet werden.

Ergebnis

Es ist bei allen Bereichen mit dem Schutzgut Wasser von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt.

Auswirkungen

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung derzeit ist in einem Großteil der Flächen von keinem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere auszugehen.

Ergebnis

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Die Fläche weist keine Bedeutung für Erholung auf. Lärmbelastung für die umgebenden Wohngebiete ist momentan nur temporär bei Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

Im Nordwesten des geplanten Wohngebietes ist im Abstand von 1050 m eine Windkraftanlage genehmigt. Nachfolgend die Stellungnahme des Landratsamtes Freising in Ausschnitten:

„Wir weisen darauf hin, dass mit Bescheid vom 19.03.2015 auf der Flur-Nr. 523 Gemarkung Grünberg, Gemeinde Rudelzhausen, die Errichtung und der Betrieb einer Windkraftanlage genehmigt wurde.Der Bescheid ist rechtskräftig. Die Windkraftanlage wurde noch nicht errichtet.

Vom Rand des geplanten Wohngebäudes bis zur genehmigten Windkraftanlage liegt ein Abstand von ca. 1.050 m vor. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 d) nachts werden eingehalten.

Auswirkungen

Durch die Neuansiedlung ist an der Erschließungsstrasse Kugelbergstrasse mit mehr Anwohnerverkehr zu rechnen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die genehmigte Windkraftanlage hat durch den Abstand zum geplanten Wohngebiet und durch seine Lage keine zu erwartenden negativen Einfluss auf das Wohngebiet.

Ergebnis

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im Norden und Westen des Planungsgebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Osten befinden sich bestehende Siedlungsgebiete. Nördlich des Planungsbereiches wird die künftige Bebauung mit einem weiteren Bebauungsgebiet fortgesetzt werden, wie bereits dem Flächennutzungsplan zu entnehmen ist. Die Hanglage lässt einen Blick auf das Ortszentrum mit der Kirche zu.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet setzt die bisherige Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplanes fort und bildet einen neuen schlüssigen Ortsrand.

Die westliche Grenze des Planungsgebietes sollte über eine Eingrünung die vorhandenen Grünstrukturen verbinden und eine gute Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft erzielen.

Ergebnis

Mit Festsetzung von Gebäudehöhen und Eingrünung des Baugebietes von außen und in den einzelnen Parzellen ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

Der künftige nordwestliche Ortsrand von Tegernbach erhält durch die Weiterführung des Baugebietes Kugelberg I eine klare Struktur.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei

Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Bebauungsplans würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Dies würde einen geringeren Versiegelungsgrad bedeuten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum

Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden und Wasser

Mit der Anlage von Entwässerungsgräben und Sicker- bzw. Retentionsbecken innerhalb des Baugebietes sowie einer versickerungsfähigen Ausbildung von Verkehrsflächen wird eine flächige Versickerung und Reduzierung der Versiegelung erreicht. Regenwassernutzung in den einzelnen Parzellen reduziert zudem den Verbrauch von frischem Grundwasser.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes wird eine CO₂-Bindung erreicht. Für die Erstellung der Gebäude ist auf die nach den gesetzlichen und technischen Möglichkeiten geringe Belastung zu achten. Neue bautechnische und energiesparende Technologien in Wärmetechnik und Dämmung sowie die Nutzung regenerativer Energien sind nach den gesetzlichen Möglichkeiten vorzuschreiben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Eingrünung des Baugebietes schafft neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die bei der momentanen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden sind.

Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung des Baugebietes trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Mit einer Eingrünung des Baugebietes an der Westseite wird mittels des Grabens und einer pflanzlichen Einfassung in Form einer freiwachsenden Hecke (2-reihig) der bestehende Graben fortgesetzt und eine Einbindung in die Landschaft erreicht. Die Hecken sind im Abstand von 4 m zur Grenze des Bebauungsplans an landwirtschaftliche Flächen zu pflanzen. Das Baugebiet wird locker mit Bäumen 2. oder 3. Ordnung durchgrünt. Mindestens ein Baum pro Bauparzelle soll gepflanzt werden.

Dabei werden zusätzlich an der nördlichen Grenze des Baugebietes zur lockeren Eingrünung in den einzelnen Bauparzellen Bäume 2. oder 3. Ordnung gepflanzt. (Hier erfolgt in den nächsten Jahren ein weiteres Baugebiet, wie im Flächennutzungsprogramm bereits festgeschrieben.) Die Bäume sind mit 6 m Abstand zur Baugrenze zu pflanzen.

4.2 Ausgleich

Die zutreffenden Bestimmungen der Eingriffsregelung werden im weiteren in den folgenden Planungsschritten ausgearbeitet.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erläutert und im Rahmen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Nach derzeitigem Planungsstand ist nach überschlägiger Ermittlung ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 anzusetzen für ca. 10.000 m².

Berechnung zum Ausgleich nach Eingriffsregelung

Ermittlung Kompensationsfaktor

Bestand: Ackerland

Teilfläche 10.000 m²

- Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- oberer Wert bei den Kriterien
 - Arten und Lebensräume
 - Boden
 - Wasser
 - Klima und Luft
 - Landschaftsbild

Aufgrund der vorhandenen Beziehungen und Wechselwirkungen der verschiedenen betrachteten Bereiche ergibt sich bei der Wertigkeit der Fläche ein „Gebiet mit geringer Bedeutung“. Bei der Eingriffsschwere von Typ B I mit einer GRZ > 0,35 wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt..

Eingriffsfläche 10.000 m² x 0,3 Faktor = Kompensationsbedarf 3000 m²

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß vorgenannter Berechnungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3000 m².

Einmalige Maßnahmen:

Berechnung:

Gemäß der Kriterien- und Bewertungsliste ergibt sich bei den vorgenannten Maßnahmen ein Anerkennungsfaktor von 1,0. Die Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Berechnung:

Ausgleichsfläche Flurnr. 1387 (Teilfläche) Einzelhausen: $3000 \text{ m}^2 \times 1 = 3000 \text{ m}^2$

Grünstreifen im Planungsgebiet

Der Grünstreifen und Entwässerungsgraben an der westlichen Grenze des Planungsgebietes wird als Grünfläche ausgebildet und entwickelt und dient wie die Eingrünung an der Nordseite vor allem der optischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche Flurnr. 1387 (Teilfläche) liegt im näheren Umgriff der Abens. Hier sollen wechselfeuchte Flutmulden und abgemagerte Wiesenflächen, Sukzessionsflächen, Trockenstandorte und Pflanzbereiche entstehen. Totholz und Wurzelstöcke, Steinschüttungen und Gabionen bieten neue, kleinteilige Lebensräume.

Ziel ist die Schaffung eines Trittsteinbiotops.

5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche des Bebauungsplanes ist bereits im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen. Nördlich des Planungsbereiches wird die künftige Bebauung mit einem weiteren Bebauungsgebiet fortgesetzt werden, wie dem Flächennutzungsplan zu entnehmen ist. Das Planungsgebiet setzt die bisherige Siedlungsentwicklung des Flächennutzungsplanes fort und bildet einen neuen schlüssigen Ortsrand.

6. **Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurden der bestehende Flächennutzungsplan, Angaben der Fachbehörden und Bestandsaufnahmen vor Ort herangezogen. Genaue Angaben zu Boden und Wasser können erst nach Bodenproben bzw. Grabungen vor Ort genau bestimmt werden.

7. **Maßnahmen zur Überwachung**

Auf Grund der Hanglage und der Standortbedingungen betreffend des Bodens können negative Auswirkungen dann auftreten, wenn die Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht mehr voll funktionsfähig sind. Aus diesem Grund ist eine Überprüfung der Einhaltung der Maßnahmen in den einzelnen Bauparzellen nötig. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit von Entwässerungsgräben, Sickerbereichen und Wasserrohren etwa alle drei bis fünf Jahre zu überprüfen.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet für die einheimische Bevölkerung wurde ein zentrumsnaher Bereich am westlichen Ortsrand gewählt. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen, Boden und Wasser nur mit geringer Erheblichkeit. Durch eine Durchgrünung, den Bau von Versickerungs- und Entwässerungsgräben werden negative Auswirkungen weitgehend vermieden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	gering bis mittel
Tier und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Rudelzhausen, den

.....
1. Bürgermeister



.....
Dipl. Ing (FH) LA
Reisch Stefan

Frei Raum

Gartenplanung - Gartengestaltung

Stefan Reisch
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Weingartenstraße 6
85405 Nandlstadt

Kreuth, den 24.04.2017
Geändert am 31.07.2017
Geändert am 18.09.2017
Nandlstadt, den 23.04.2018

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

"KUGELBERG II"

RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen



Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen
Tel./Fax 0 87 52/86 87-0
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
Weingartenstraße 6
85405 Nandlstadt
Fon. 0171-46 51 048
email: reischst@yahoo.de

Frei Raum

Gartenplanung - Gartengestaltung

Stefan Reisch
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Weingartenstraße 6
85405 Nandlstadt

Stand: 23.04.2018

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 „Kugelberg II“ 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 „Kugelberg II“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung nördlich des vorhandenen Baugebietes 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 Beteiligungsverfahren 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. § 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 05.05.2017 bis 06.06.2017 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

- **Stellungnahme Immissionsschutz im Landratsamt Freising**

Das Sachgebiet Immissionsschutz weist in seiner Stellungnahme darauf, dass mit Bescheid vom 19.03.2015 auf der Flur-Nr. 523 Gemarkung Grünberg, Gemeinde Rudelzhausen, die Errichtung und der Betrieb einer Windkraftanlage genehmigt wurde. Der Bescheid ist rechtskräftig, die Windkraftanlage wurde noch nicht errichtet. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis und entsprechende Hinweise und Regelungen werden im laufenden Verfahren getroffen.

- **Stellungnahme Tiefbauverwaltung im Landratsamt Freising**

Das Tiefbauamt verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass die Kreisstraße mit der falschen Nummer bezeichnet wurde und die Kreisstraße durch das hinterliegende Baugebiet nicht beeinträchtigt werden darf, insbesondere darf nicht in die Kreisstraße entwässert werden. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis, die Straßenbezeichnung wird berichtigt und entsprechende Hinweise und Regelungen werden im laufenden Verfahren getroffen.

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

Das Sachgebiet Altlasten u. Bodenschutz verweist 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 verweist auf die Einhaltung der notwendigen Grenzabstände der Bepflanzung von landwirtschaftlichen Flächen sowie Notwendigkeit der Schaffung von Ausgleichsflächen hin. Statt der geplanten Pflanzung einzelner Bäume empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Anlage einer 3-5 m breiten Hecke zur Ortsabrundung.

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 Hopfenpflanzerverband Hallertau e.V.**

Der Hopfenpflanzerverband weist auf die ausreichenden Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und bestehenden Hopfenflächen hin.

Nachdem in der näheren Umgebung (<50 m) keine Hopfenanbauflächen vorhanden sind erübrigen sich weitere Maßnahmen.

- **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 die elektrische Erschließung grundsätzlich sichergestellt ist und keine Fläche für eine Transformatorenstation nötig ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis, die vorgesehene Fläche wird aus dem Bebauungsplan entfernt.

- **Stellungnahme Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern merkt an, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

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

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten verweist auf die Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den Mindestabstand für Bäume zu landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Entsprechende Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

- **Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit**

Verschiedene Anwohner des angrenzenden Baugebiets Kugelberg I äußerten Ihre Bedenken bezüglich der Erschließungsbreite der bestehenden Zufahrtsstraße in das neue Baugebiet und die eventuell auftretenden Kosten für Reparaturarbeiten bei Straßenschäden und regen einen Ortstermin zur Besichtigung an.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Ein Ortstermin mit Bürgermeister, Gemeinderäten und Anwohnern wurde durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 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 28.09.2017 bis zum 30.10.2017 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 sollte im Einmündungsbereich der Kugelberstraße in die Mainburger Straße (FS 38) Änderungen vorgenommen werden, dies mit dem Tiefbauamt abzustimmen sei.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

- **Stellungnahme Altlasten u. Bodenschutz im Landratsamt Freising mit dazugehörigen Stellungnahmen Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Augsburg, Wasserwirtschaftsamt München und Landratsamt Freising, Gesundheitsamt**

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 Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Rahmen der Ausführungsplanung beachten.

- **Stellungnahme Hopfenpflanzerverband Hallertau e.V. mit dazugehöriger Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Landwirtschaft**

Der Hopfenpflanzerverband weist auf die ausreichenden Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und bestehenden Hopfenflächen hin.

Nachdem in der näheren Umgebung (<50 m) keine Hopfenanbauflächen vorhanden sind erübrigen sich weitere Maßnahmen.

- **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München**

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die Vorlage eines geeigneten Niederschlagswasserkonzepts.

Durch die Gemeinde wurde ein Niederschlagswasserkonzept beauftragt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die Erkenntnisse dieses Konzepts wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband**

Der Bayerische Bauernverband verweist auf die Beeinträchtigung der Wohnbauflächen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den erforderlichen Grenzabstand der Bepflanzung von den landwirtschaftlichen Flächen.

Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

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 gleichbleibend 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 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 Flächenpotentiale 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 „Kugelberg II“ vom Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen in der Sitzung vom 23.04.2018 als Satzung beschlossen.