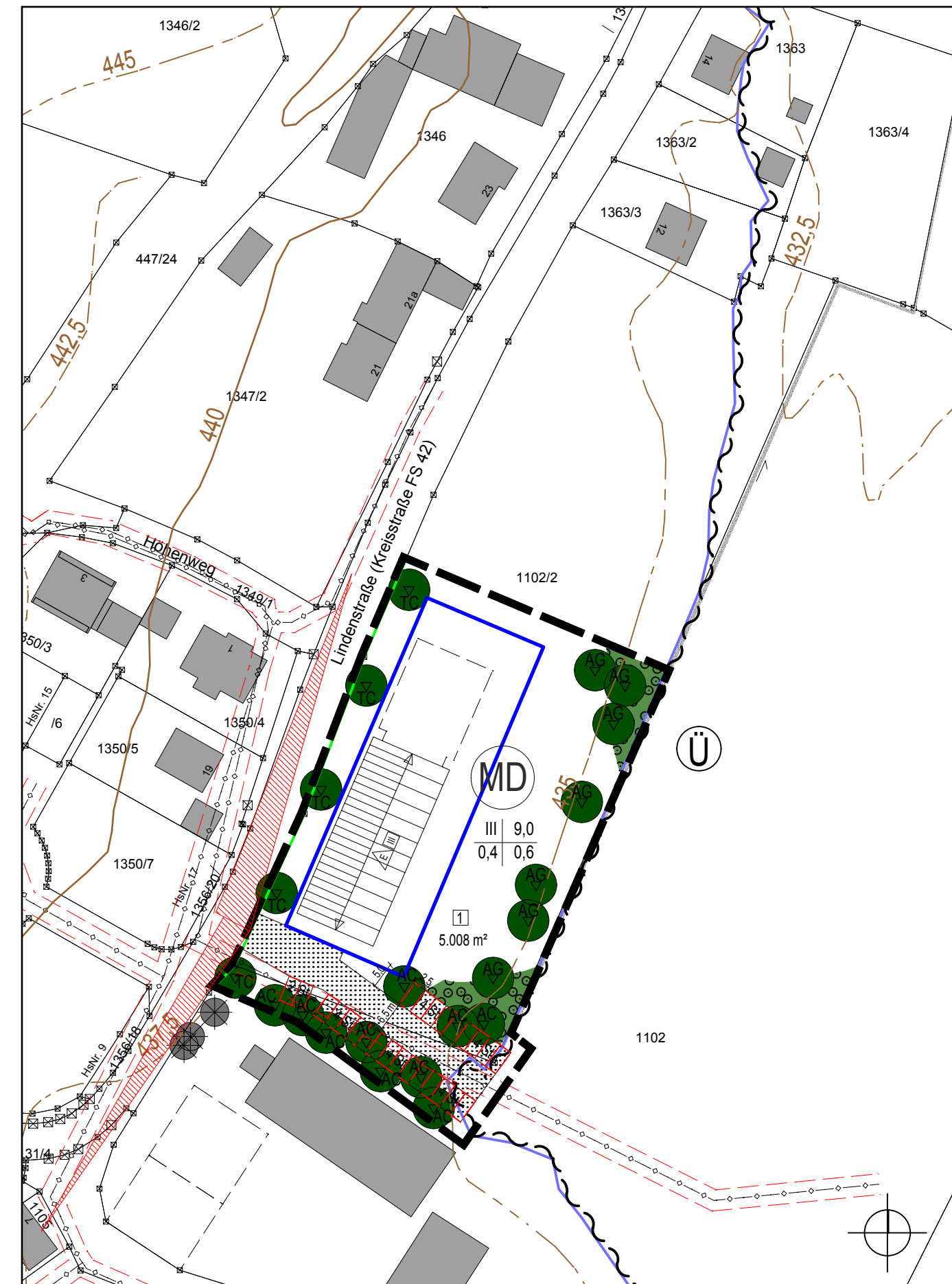


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN LINDENSTRASSE I GEMEINDE RUDELZHAUSEN

M 1 : 1.000



Präambel

Die Gemeinde Rudelzhausen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und § 9, § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaumkammerG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 18 und 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
 - 1.1 Dorfgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 III drei Vollgeschosse, siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1, Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 E = nur Einzelbaukörper zulässig
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 private Erschließungsflächen - Grundstückseinfahrten und Stellplätze, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
10. Wasserflächen und FLächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1 Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 13.1 zu pflanzender Laubbaum, Hochstamm H 4xv, StU 20-25, in privater Fläche
TC Tilia cordata, Winter-Linde
AC Acer campestre, Feld-Ahorn
AG Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
 - 13.2 private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Rand-Eingrünung, flächige Gehölzpflanzungen, mindestens dreireihige Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m, Arten gemäß Artenliste
15. sonstige Planzeichen
 - 15.1

1	2
3	4

 Nutzungsschablone
1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: III
2. maximal zulässige bergseitige Wandhöhe: 9,0 m*
3. maximal zulässige Grundfläche: 0,4
4. maximal zulässige Geschossfläche: 0,6
* Bezugshöhe ist das natürliche Gelände an der westlichen Gebäudeseite (mittlere Geländehöhe)
 - 15.2 Stellplatz
 - 15.3 Firschriftung
 - 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lindenstraße I"

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Grabenlauf mit Grasflur / Nadelbäume im Umfeld
- 16.2 Vermassung
- 16.3 Gebäudebestand
- 16.4 geplanter Baukörper, beispielhaft, deutliche Zäsur nach maximal 37 m Fassadenlänge
- 16.5 Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2016
- 16.6 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2016
- 16.7 Sichtflächen gemäß RAS-K-1
- 16.8 Wasserleitung DN 250, Bestand, mit Schutzstreifen 2 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1.1 Zulässig sind landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghouse.
 - 0.1.1.2 Es gelten die Geschosshöhe, die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Ein Kniestock ist nicht zulässig.
 - 0.1.2 Dachform
 - 0.1.2.1 Als Dachform sind Flachdächer, Pult- sowie Satteldächer mit Dachneigungen bis 10 Grad zulässig.
 - 0.1.2.2 Als Dachdeckung sind Dachpfannen in rot, Blechdach in grau oder Gründach zu verwenden.
 - 0.1.2.3 Dachaufbauten sind nur für eine Aufzugsanlage erlaubt.
 - 0.1.2.4 Dachüberstände für Ortgang und Traufe bis 0,80 cm zulässig.
 - 0.1.3 Einfriedungen
 - 0.1.3.1 Einfriedungen sind zulässig als Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzlattenzaun oder Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1,2 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt.
 - 0.1.4 Regenwasser
 - 0.1.4.1 Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Pflanzflächen (Geländemulden, bewachsener Bodenfilter) oder alternativ in geeigneten baulichen Anlagen (Kies-Rigolen) zu versickern.
 - 0.1.5 Geländemodellierung
 - 0.1.5.1 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Steile Abböschungen über 30° sind nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt.
- 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 Beläge
 - 0.2.1.1 Sämtliche Beläge (siehe Ziffer 6.1 und 15.2) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Grundstückseinfahrt und die Parkplatz-Fahrgasse sind als Pflaster- oder Plattenbelag auszubilden. Die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, zum Beispiel als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.
 - 0.2.3 Private Randeingrünung
 - 0.2.3.1 Randeingrünung (siehe Ziffer 13.2): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit maximal 5% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt.

- 0.2.3.2 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
- 0.2.3.3 Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden.
- 0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen
- 0.2.4.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE


- 0.3.1 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 0.3.1.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.
- 0.3.2 Denkmalschutz


Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
2) 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.
- 0.3.3 Gehölzrodung
 - 0.3.3.1 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 0.3.4 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
 - 0.3.4.1 Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 1.753 m², die außerhalb des Geltungsbereiches extern nachgewiesen werden. Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, werden 1.753 m² zugeordnet. Das Entwicklungsziel ist ein artenreicher, naturnaher, totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald und vorgelagert am Westrand ein gestufter Waldrand mit 10 m Breite (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe). Die Herstellung erfolgt als Aufforstung. Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkünfte zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildverbisschutzzaun (1,80 m hoch, hasensicher) zu schützen. Der Unterhaltzeitraum bzw. die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Für diese Ausgleichsfläche ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.07.2016 hat in der Zeit vom 05.08.2016 bis einschließlich 12.09.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.07.2016 hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016 stattgefunden.
4. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
5. Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 beteiligt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss vom 19.12.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.


 Rudelzhausen, den 1. März 2017
 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 01.5. April 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.


 Rudelzhausen, den 01.5. April 2017
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN LINDENSTRASSE I

GEMEINDE RUDELZHAUSEN LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

M 1 : 1.000
19.12.2016 Bearbeitung: Bortenschlager / Linke + Kerling / Drasdo

ARCHITEKTURBÜRO BORTENSCHLAGER
Landshuter Straße 21 84048 Mainburg
Tel.: 08751/1252 email: architekten@bortenschlager.net

LINKE + KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papierstraße 16 84034 Landshut
Tel.: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 29,7 cm x 95,0 cm

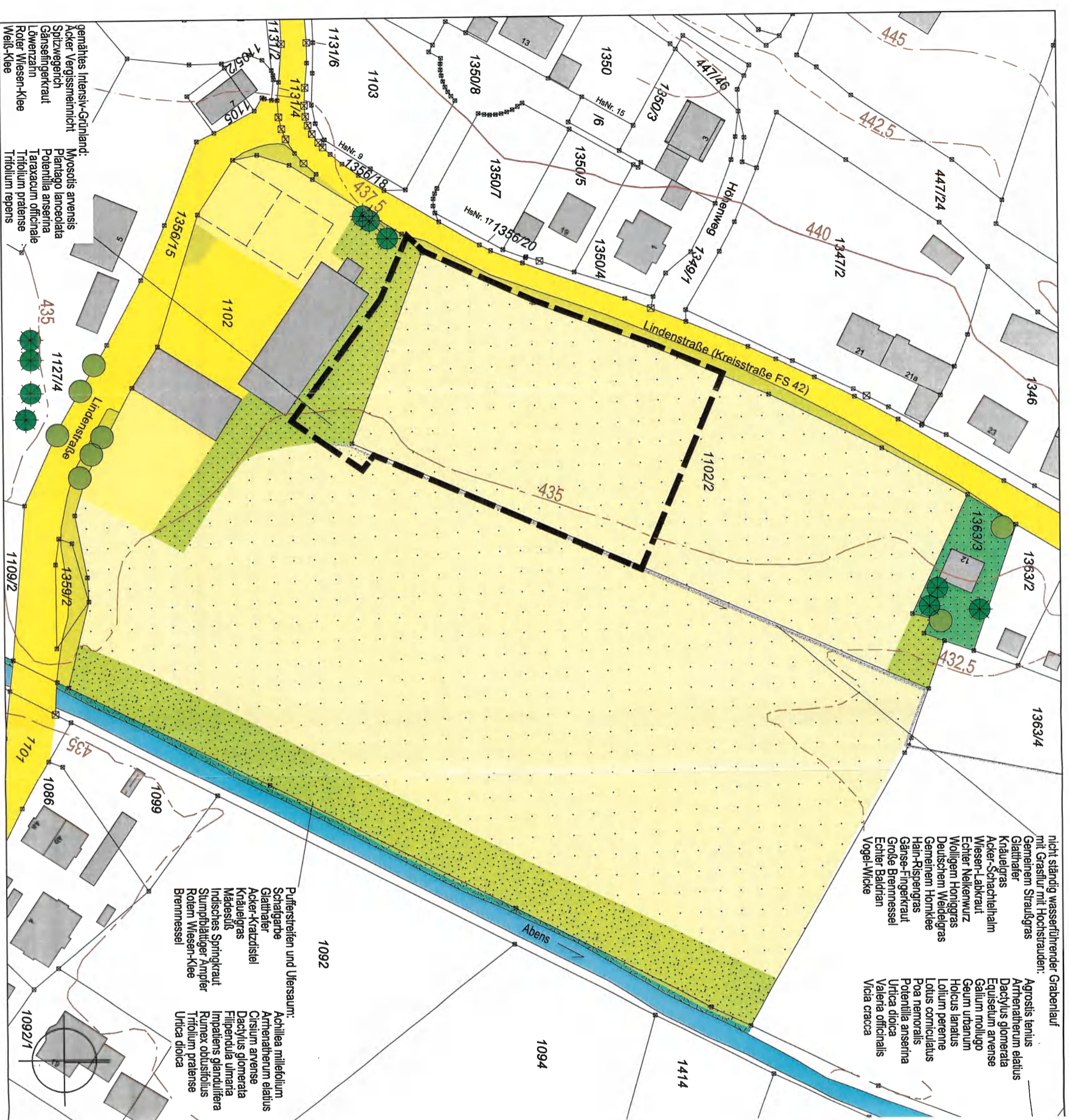
**BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN
LINDENSTRASSE | GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

	landwirtschaftliche Nutzfläche Acker
	Intensiv-Grünland
	Grasflur auf Böschungen, regelmäßig gemäht, Straßenbegleitgrün
	Extensiv-Grünland, Pufferstreifen
	gewässerbegleitende Grasflur / Ufersaum
	Entwässerungsgraben, temporär wasserführend
	Fließgewässer 3. Ordnung, Abens
	gärtnerisch gestaltete Bereiche, Hausgärten und Erschließungsflächen
	Laubbäume / Nadelbäume
	Asphalt, Pflaster / Kiesoberfläche, Feldweg
	Gebäude
	Höhenlinien bestehendes Gelände laut Geoportal Bayern 2016
	Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Darstellung des Bestands basiert auf einer Luftbildauswertung sowie einer Kartierung am 04.07.2016. Die Flächenabgrenzungen sind nicht eingemessen.
 Luftbildkarte aus Geoportal Bayern (www.geoportal.bayern.de)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

**Skizze Bestandssituation
M = 1 : 1.000**

**MARION LINKE + KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA**
 Papiererstrasse 16 84034 Landshut
 Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de
 gezeichnet: 19.12.2016, Linke / Zweckl



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lindenstraße I“

Begründung

Gemeinde Rudelzhausen

vertreten durch
Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen
Telefon 08752 . 8687-0
Telefax 08752 . 8687-20
info@gemeinde-rudelzhausen.de

Planung

ARCHITEKTURBÜRO BORTENSCHLAGER
Landshuter Straße 21
84048 Mainburg
Telefon 08751 . 1252
Telefax 08752 . 1234
email: architekten@bortenschlager.net

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de

Bearbeitung

LANDSCHAFT	STÄDTEBAU	FREIRAUM
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN		

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

172 889
Landshut, den 19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag und Nutzungskonzept.....	5
4.2 Städtebauliche Gründe	6
5. Wesentliche Planungsinhalte	6
5.1 Bebauung	6
5.2 Erschließung	8
5.3 Grünordnerische Aspekte	8
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	9
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	10
8. Ver- und Entsorgung.....	11
9. Immissionsschutz	12
10. Nachrichtliche Übernahmen	12
11. Flächenbilanz.....	13

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen** 14-15
- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lindenstraße I“, Gemeinde Rudelzhausen 29 Seiten
mit
Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen M 1 : 1.000

1. Anlass

Das geplante Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsteil der Gemeinde Rudelzhausen, im Norden des Landkreises Freising und des Regierungsbezirkes Oberbayern.

An den Geltungsbereich anschließend erstrecken sich ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet im Westen und ein Dorfgebiet im Süden. Östlich des Abens, die beidseits von landwirtschaftlichen Nutzflächen gesäumt wird, befinden sich weitere Siedlungsflächen Rudelzhausens.

Im Planungsgebiet an der Lindenstraße besteht die konkrete Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden hier ein Boardinghouse als Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebes umzusetzen. Der Begriff „Boardinghouse (Services Apartment)“ bezeichnet einen „Beherbergungsbetrieb in städtischer Umgebung, in dem die Unterbringung für längere Zeit erfolgt. Der Service reicht von geringem Angebot bis hin zu hotelmäßigem Roomservice“ (Quelle: www.deutschertourismusverband.de/service)

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindenstraße I“ umfasst insgesamt 0,5 ha und bezieht sich auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/2, Gemarkung Einzelhausen. Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige Nutzung wird als landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghouse konkretisiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Im geplanten Dorfgebiet wird ein Einzelbaukörper in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der bestehenden Hofstelle ermöglicht. Die bergseitige Wandhöhe wird auf 9,0 m begrenzt. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände an der westlichen Gebäudeseite (mittlere Geländehöhe). Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Als Dachform werden Flachdächer, Pult- sowie Satteldächer mit Dachneigungen bis 10 Grad erlaubt. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen, graue Blechdächer oder Gründächer zu verwenden. Dachaufbauten sind nur für eine Aufzugsanlage erlaubt. Dachüberstände für Ortgang und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig. Aufschüttungen werden bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Steile Abböschungen über 30° sind dagegen nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt. Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird eine 1.753 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, als externe Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel artenreicher Eichen-Hainbuchen-Wald mit vorgelagertem, gestuften Waldrand) zugeordnet.

Aufgrund der flachen Ausgangssituation und guten landschaftlichen Einbindung im Umfeld der südlich gelegenen Hofstelle mit ähnlich raumwirksamen Baukörpern, der bereits vorhandenen Erschließung über die Kreisstraße FS 42 (= Lindenstraße) und die in 240 m östlichem und nördlichem Abstand verlaufende Bundesstraße B 301 ist der Geltungsbereich sehr gut für die angestrebte Nutzung als „Boardinghouse“ geeignet.

Im Parallelverfahren wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Dorfgebiet (MD) liegt im nördlichen Siedlungsteil von Rudelzhausen ca. 700 m von der Gemeindegrenze zur nördlich gelegenen Stadt Mainburg im Landkreis Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern, entfernt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen bestehen 6,0 km nordwestlich (Mainburg) bzw. 10,0 km westlich (Wolnzach). Hier findet ein überregionaler Anschluss über die Autobahn A 93 Richtung Regensburg und die A 9 Richtung München statt. Die Siedlungsflächen von Rudelzhausen erstrecken sich beidseits der Abens als Dorf- und Allgemeine Wohngebiete. Das Gemeindegebiet zählt zum Landkreis Freising und zum Regierungsbezirk Oberbayern.

Die Erschließung erfolgt von Westen, von der Lindenstraße (Kreisstraße FS 42), die im Süden nach Osten abbiegt und über die Abens weiterführt. Die in 240 m östlichem und nördlichem Abstand verlaufende Bundesstraße B 301 bindet die Gemeinde in nördlicher Richtung an die Stadt Mainburg in rund 6 km Entfernung und in südlicher Richtung an den Markt Au i. d. Hallertau in rund 4 km.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/2, Gemarkung Einzelhausen. Er wird, wie folgt, umgrenzt:

- im Norden: landwirtschaftliche Fläche (Fl. Nr. 1102/2),
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche (Fl. Nr. 1102),
- im Süden: Hofstelle, Zweiseithof (Fl. Nr. 1102),
- im Westen: Lindenstraße (Fl. Nr. 1131).

Der beplante Bereich wird gegenwärtig von landwirtschaftlicher Nutzung, v. a. Acker, und im Süden Intensiv-Grünland geprägt. Im Westen schließt jenseits der Lindenstraße Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) und nördlich des Höhenwegs Dorfgebiet (MD) mit einer weiteren Hofstelle an. Im Norden und Osten erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen mit Ackernutzung bis zur 90 m östlich verlaufenden Abens.

Im Süden grenzt die bestehende Hofstelle mit zwei großformatigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden an. Hier stehen westlich der Giebelseite drei große Fichten. Das Planungsgebiet wird im Westen von der Lindenstraße, die als Kreisstraße FS 42 klassifiziert ist, begrenzt. Hier befinden sich die Anwesen 21 und 21a mit einer Gesamtlänge von 30,25 m und einer Firsthöhe von 10 m bzw. einer Länge von 13,5 m und einer Firsthöhe von 8,5 m

Das bestehende Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage über 435 müNN. Gemäß Geoportal liegt die Fahrbahn der Lindenstraße am Westrand im Wesentlichen auf 438 müNN und fällt im Süden an der Straßenkreuzung Richtung Abens um rund 1 m auf deutlich unter 437,5 müNN. Entlang der Straße verläuft am Westrand eine über 1,0 bis zu 1,5 m hohe Straßenböschung mit Grasflur. Ab dem Böschungsfuß fällt das als Acker bewirtschaftete Gelände leicht bis zum teilweise trockenfallenden Grabenlauf am Ostrand. Ab hier beginnt die eigentliche Talsohle des Abenstales, ebenfalls als Acker bewirtschaftet.



Auszug aus dem Urkataster (1808-1864) Geoportal Bayern

Im Umfeld der Hofstelle, deren Wohngebäude abgerissen wurde, beindet sich kleinflächig Intensiv-Grünland. Die Hofstelle stellt den nördlichen Ortseingang der historischen Dorfbebauung auf der Westseite der Abens dar. Die im Urkataster bereits verzeichnete Hofstelle in der Kurve der Lindenstraße war außer dem Kirchdorf im Süden die einzige Bebauung im Bereich westlich der Abens.

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich im Tertiären Hügelland, in der Untereinheit 062 – A Donau-Isar Hügelland.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald mit Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Arten- und Biotop-schutzprogramm Freising, 2001, ABSP).

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubaufächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen.

Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) weist die **Gemeinde Rudelzhausen als allgemeinen ländlichen Raum** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum derartig entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im **Regionalplan** der Region 14 München (Stand 01.11.2012) werden für das Planungsgebiet **keine Zielsetzungen** ausgewiesen und die Gemeinde als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche) dar. Die Bundesstraße B 301 wird als regional bedeutsame Straße – einbahnig ausgewiesen. Entlang der Abens wird ein regionales und überörtlich bedeutsames Biotopverbundsystem dargestellt. Die nächsten Vorrang-

gebiete für Kies befinden sich nördlich von Berg und südlich von Tegernbach. (Stand 01.11.2014 - 24. Änderung, Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete).

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – (Stand 01.11.2014) liegt das Planungsgebiet zwar am westlichsten Rand, aber noch weitgehend innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigten Seitentalsystemen".

„In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes bedarf es der Strukturanreicherung der Aue. Die Gewässerentwicklung der Abens und der Seitenbäche soll in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Verminderung von Stoffeinträgen. Die großen Waldkomplexe sollen erhalten und nicht zerschnitten werden“ (vgl. Regionalplan B I 1.2.1, G 1.2.2.05.6).

Gemäß der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 24.08.2016) ist aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes vom Flusslauf der Abens und dem vorgesehenen Grünordnungskonzept das Vorhaben mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet grundsätzlich vereinbar. Der Belang Natur und Landschaft ist in der Abwägung mit besonderem Gewicht einzustellen. Die Reduzierung der Dichte (GRZ, GFZ) und der Wandhöhe gegenüber dem Vorentwurf ist ein wesentlicher Schritt hierzu.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan** vom 04.11.1994, geändert am 30.10.1995 (Entwurfsverfasser: Büro Wacker, Nandlstadt). Die offiziellen Planungsdaten lauten: Plan vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996. Hierzu liegt die digitalisierte Darstellung mit Landschaftsplan vom 22.10.2012 (inklusive Deckblatt 1 bis 7) vor. Entwurfsverfasser ist hier das Planungsbüro Ulrich Voerkelius, Nikolaus-Alexander-Mair-Str.18, 84034 Landshut. Den Geltungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Feuchtbereich und als Dorfgebiet dar. Vom Feuchtbereich ist ca. ein Drittel im Ostbereich in einem Überschwemmungsbereich gelegen.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag und Nutzungskonzept

Die Gemeinde Rudelzhausen strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine verträgliche gewerbliche Nutzung im ländlichen Raum an. Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge wurde bewusst die Gebietskategorie Dorfgebiet (MD) gewählt, insbesondere auch um eine Erweiterung der Hofstelle im Süden zu ermöglichen und so den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklung zu stärken. Die zulässige Nutzung wird als landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghouse konkretisiert (siehe textliche Festsetzung 0.1.1.1). Vorrangig werden Verwaltungsaufgaben für den Forstbetrieb als landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches beabsichtigt. Die angrenzende Hofstelle im Süden wird als überwiegender Forstbetrieb ohne Tierhaltung im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Der Planungsbegünstigte ist im Außendienst tätig. Es besteht die Absicht mittelfristig diese Tätigkeit deutlich zu reduzieren bzw. aufzugeben und nur noch in Landwirtschaft und Übernachtungsgewerbe tätig zu sein. Auch ist in diesem Zusammenhang langfristig eine Intensivierung des landwirtschaftlichen Betriebes angedacht (Generationenwechsel). Die Nutzung eines „Boardinghouse“ im Gemeindegebiet Rudelzhausen wird durch den „Anschluss“ an die regional bedeutsame Bundesstraße B 301 und die Nähe zur Autobahn A 93 Richtung Regensburg und die A 9 Richtung München attraktiv.

Als **Nutzungskonzept** für das **Boardinghouse** sind ca. 25 Zimmer mit eigenen Bädern und Küchen (80% Selbstversorgung) vorgesehen. Die Zimmer sind jeweils für eine Person ausgelegt. Es wird die Möglichkeit geben Frühstück auf Bestellung zu ordern. Das angestrebte Nutzungskonzept für das Boardinghouse sieht wie folgt aus:

1. Gebäude

3-geschossig, nicht unterkellert, Lage der Erdgeschossenebene ca. 1,00 bis 1,50 unter OK Straße, Eingang/Rezeption, Funktionsräume (Abstellraum, Waschraum, Lagerraum, Technik) Küche und Vorrat, Aufenthalt/Frühstücksraum, Fitnessraum/Sauna, Verwaltung, Terrasse
1. und 2. Obergeschoss: ca. 25 Apartments, evtl. eine Betriebsleiterwohnung.

2. Apartments

Größe der Apartments: 30-45 m², Ausstattung hochwertig mit Schlafbereich, Wohnbereich, Kleinküche mit Essplatz und Bad, z.T. mit Balkon.

3. Nutzung

Boarding-house (Aparthotel), d. h. Vermietung von Appartements (Kleinwohnungen) vorrangig längerfristig bis 6 Monate.

Zur Vollbelegung auch kurzzeitige Vermietung/Belegung erforderlich.

Belegung grundsätzlich mit 1 Person, jedoch auch mit 2 Personen pro Appartement möglich.

Aufenthaltsraum im Erdgeschoss abtrennbar für Kleinseminare, Meetings, Schulungen etc.

4. Betrieb

Familienbetrieb mit zusätzlichen Reinigungskräften bzw. bedarfsweise Servicekräften.

Frühstück wird auf Anfrage zubereitet.

Zur Versorgung mit Getränken werden Automaten vorgesehen.

Bei Seminaren, Meetings etc. wird bei Bedarf eine gastronomische Versorgung mit Catering-Service angeboten.

Zusätzlich wird ein Waschservice sowie ein Hol- und Bringdienst angeboten.

Seit 2013 sind laut Aussage von Statistik kommunal 2014 keine geöffneten Beherbergungsbetriebe im Gemeindegebiet verzeichnet. Eine Abfrage der Homepage der Gemeinde (www.gemeinde-rudelzhausen.de) ergab insgesamt acht gastronomische Betriebe, hinzukommen fünf kleinere Beherbergungsbetriebe, die z. T. nur 1 bis 2 Fremdenzimmer anbieten.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugrundstückes nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor.

4.2 Städtebauliche Gründe

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen innerhalb der Dorfgebiete in der Gemeinde Rudelzhausen. Es wird ein schlichter nord-süd-ausgerichteter Baukörper geplant, der in etwa der Kubatur der landwirtschaftlichen Scheunen und Ställe entspricht. Mit einem Planlichen Hinweis wird auf die angestrebte Gliederung der Fassade nach 37 m Länge hingewiesen. Die Erschließung wird durch eine 6,5 m breite, in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführte private Grundstückseinfahrt gewährleistet. Diese dient auch als Zufahrt zu den privaten Stellplätzen.

Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als gewerbliche Nutzung:

- Lage am nordexponierten Ortsrand mit ähnlich dimensionierten, großmaßstäblichen Bauten der Hofstellen im Umfeld,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete,
- vorhandene Erschließung durch die Lindenstraße,
- fußläufige, noch gute Erreichbarkeit der Ortsmitte (600 m) mit noch gewissen Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus und Kirche sowie Grundschule, Kindergarten bzw. Sportflächen in 250 m,
- günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht (keine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung und Wohngebäude im Umfeld),
- verkehrsgünstige Lage mit sehr guter überregionaler Anbindung (große Arbeitsplatzangebote in Regensburg, Landshut, München und Ingolstadt), Nähe zum Großraum München,
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), externe Ausgleichfläche an der Abens vorgesehen.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Bebauung

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Im geplanten Dorfgebiet wird ein schlanker Baukörper in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der bestehenden Hofstelle ermöglicht. Die Gebietskategorie wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Als Nutzung landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghouse zulässig. Um eine landschaftliche Einbin-

Es sicherzustellen, werden Baugrenzen und eine **bergseitige Wandhöhe von maximal 9,0 m** definiert. Zudem werden die Firstrichtung, eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 definiert.

Es wird ein schlichter, langgestreckter Baukörper mit Flachdach, Pult- oder Satteldach mit höchstens 10 Grad Dachneigung geplant, der maximal **drei Vollgeschosse** (III) aufweisen darf. Ein Kniestock ist nicht zulässig.

Dachaufbauten sind mit Ausnahme einer Aufzugsanlage unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen, graue Blechdächer oder Gründächer zu verwenden. Dachaufbauten sind nur für eine Aufzugsanlage erlaubt. Dachüberstände für Ortgang und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig.

Die Vorgaben zur **Gebäudegestaltung** orientieren sich an den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Gemeindegebiet. Bis zu seinem Abriss im Jahr 2010 war das unmittelbar südlich bestehende Wohngebäude der Hofstelle mit einer traufseitige Wandhöhe von 9,50 m, einer Firsthöhe von 18,00 m und eine Gebäudelänge von 31,25 m prägend. Das vorgesehene Dorfgebiet dient hierbei der Fortentwicklung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und bewegt sich daher auch in Anlehnung an die o. g. ursprüngliche Kubatur. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauung mit den großzügigen Hofstellen im Umfeld ein. Das Anwesen des Anwesens Lindenstraße Haus-Nrn. 21 und 21a (Gesamtlänge 30,25 m und Firsthöhe 10 m) entspricht der neu geplanten Gebäudestruktur. Auch das Gebäude Lindenstraße Haus-Nr. 23 im Norden mit einer Länge von 13,5 m und einer Wandhöhe 8,5 m herangezogen werden.

In Bezug auf die im Westen angrenzende Wohnbebauung wurden die Verschattungen geprüft. Die Abstandsflächen sind durch den Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze und 2,50 m, die auf der öffentlichen Straßenfläche zu liegen kommen, ausreichend eingehalten. Für die Auswirkung der geplanten Bebauung auf eine Besonnung bzw. Verschattung der benachbarten Gebäude wurden entsprechende Schnittzeichnungen angefertigt, die dem Verfahrensordner beigelegt sind. Nur in den ungünstigsten Wintermonaten erfolgt eine Beschattung in den ersten Stunden nach Sonnenaufgang.

Die Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

■ Stellplätze

Es sind ausreichend Stellplätze gemäß der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und den Ablösung der Gemeinde Rudelzhausen (Stellplatzsatzung) vom 19.10.2011“ nachzuweisen. Im vorliegenden Fall ist dies durch die 22 nachgewiesenen Stellplätze im Süden gewährleistet.

■ Geländeverlauf

Der künftige Geländeverlauf richtet sich nach der Höhenlage der Lindenstraße. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Steile Abhänge über 30° sind nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.5).

■ Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig als Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzlattenzaun oder Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1,2 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt. Sockel sind nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung 0.1.3.1).

■ Erneuerbare Energien

Von der Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, ist auszugehen. Neben inzwischen verbreiteten Nutzungen, v. a. Sonnenkollektoren und Dach-Photovoltaikanalgen, sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Unter anderem besteht die Möglichkeit Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen.

5.2 Erschließung

Es wird von keinen weiterführenden verkehrlichen Auswirkungen durch das Planungsvorhaben ausgegangen, da der Geltungsbereich über eine private Grundstückzufahrt ausschließlich für die Nutzer des Boardinghouse erschlossen wird und ein direkter Verkehrsabfluss sowohl nach Norden als auch nach Süden auf die Bundesstraße B 301 erfolgt.

Die Erschließung des Dorfgebietes erfolgt über eine neu geplante Grundstückzufahrt im Südwesten von der Lindenstraße. Die Radien für die Anbindung der Grundstückzufahrt an die Lindenstraße sind nach den anerkannten Regeln der Technik (RAS-K-1) auszubauen, so dass keine Gefährdungen und Unfälle im Verkehrsablauf (insbesondere bei Lkw-Begegnungsverkehr) auftreten.

Im Süden werden an der Zufahrt 22 private Stellplätze angeordnet. Die Grundstückzufahrt und Fahrgasse des Parkplatzes werden mit 6,5 m Breite als Pflaster- oder Plattenbelag geplant. Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, zum Beispiel als Pflaster mit Rasenfuge, zu erstellen. Insgesamt werden 22 Stellplätze vorgesehen.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, ein Achten der Lage am Rande des Ahenstals und eine leistungsfähige Eingrünung, insbesondere der Stellplätze, zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen.

Insgesamt entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept mit privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – flächige Gehölzpflanzungen als Randeingrünung, sowie eine Baumreihe an der Lindenstraße. Dem Belang „Natur und Landschaft“ wird durch die Festlegung der drei standortgerechten, heimischen Baumarten Feld-Ahorn, Winter-Linde und Schwarz-Erle Rechnung getragen (siehe Festsetzung 13.1).

Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch die Rückhaltung sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück in Pflanzflächen (Geländemulden, bewachsener Bodenfilter) oder alternativ in geeigneten baulichen Anlagen (Kies-Rigolen) und die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt.

Insgesamt sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

- Festsetzung der Baumarten (siehe Festsetzungen 13.1 und 0.2.4.1),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei Grundstückseinfahrt und Stellplätzen, nicht einzufrieden (siehe Festsetzungen 6.1 und 0.2.1.1),
- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (siehe Festsetzungen 0.3.3.1),
- Beschränkung der Aufschüttungen bis maximal 1,5 m und steile Abböschungen über 30 Grad sind nicht zulässig (Festsetzung 0.1.5.1),
- differenzierte Gebäudegliederung (deutliche Zäsur nach maximal 37 m Fassadenlänge) mit Firstrichtung, Baugrenzen und Wandhöhen (siehe Hinweis 16.4).

■ Raumkonzept – Randeingrünung –

Die Einbindung des Gebäudekörpers in die Landschaft wird durch die Situierung der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher geleistet. Im Osten sorgen die neu geplanten Großbäume (Schwarz-Erlen) für eine standorttypische Eingliederung des Dorfgebietes in den landschaftlichen Kontext des Ahenstals.

Bei der Randeingrünung wird der Anteil von maximal 5 % Heistern vorgesehen, um v. a. zur Ahen noch Blickbezüge zu ermöglichen. Für die Randeingrünung werden Mindest-Pflanzgrößen vorgegeben: Sträucher (= verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe) und Heister (= verpflanzter Heister, Höhe 200/250 cm).

Die äußere Reihe ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen, um die Verschattung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu minimieren (s. u.). Die Artenszusammensetzung dieser Pflanzung (Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe, Reihenabstand 1,0 bis 1,5 m, in den Reihen gegeneinander ver-

setzt) wird durch die Textlichen Festsetzungen 9.1 und 0.2.3.1. konkretisiert. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Begründung und liegt als Anhang auf Seite 13 bei.

Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch, 4 m zum ersten Baum) und die Auswirkungen des Laubfalls.

■ Flächenversiegelung

Die Belagsflächen sind durch die 6,5 m breit Zufahrt, die zugleich die Stellplätze erschließt, auf ein Mindestmaß begrenzt. Der Straßenraum, hier in Form einer gepflasterten 6,5 m breiten privaten Grundstückerschließung und Fahrgasse des Parkplatzes ist auf ein verträgliches Maß begrenzt. Aufgrund der topographischen Situation, hier v. a. der nach Südosten fallenden Straßenböschung und dem mind. 1,0 – 1,5 m unter Fahrbahnoberkante gelegenen Gebäude ist eine Ableitung von Niederschlagswasser auf das Straßengrundstück auszuschließen.

Die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, zum Beispiel als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. (vgl. textliche Festsetzung 0.2.1.1.).

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Geltungsbereich.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: für den bezüglich der Schutzgüter weitgehend homogenen Geltungsbereich ergibt sich **eine einheitliche Einstufung in Bestandskategorie I**.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Dorfgebiet** auf insgesamt 0,5 ha geplant. Es sind bergseitige Wandhöhen bis 9,0 m, drei Vollgeschosse mit einem flachen Sattel- oder Pultdach bzw. einem Flachdach zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6. Somit liegt eine hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor.

Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ A** für das gesamte Dorfgebiet. Mit Ausnahme des Nordrandes werden leistungsfähige Randeingrünungen (Großbäume, Auengebüsche) festgesetzt. Somit erfolgt hier keine Verschlechterung, sondern eher eine Aufwertung. Da der Geltungsbereich keine öffentlichen Flächen enthält ist er mit der Eingriffsfläche gleichzusetzen. Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von 5.008 m².

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: A I: 0,3 – 0,6.

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept mit minimierten Erschließungsflächen im Süden, der Sicherung des Talraumes als Freihaltezone und der Anordnung des langgestreckten Baukörpers in Zusammenhang mit der bisherigen Hofstelle sowie der Pflanzung von 22 St Großbäumen stellt eine hohe Planungsqualität dar. Daher ist der Kompensationsfaktor **nahe am Mindestwert der Faktor-Spanne** anzusetzen. Bei der **Kombination A I** somit der Faktor **0,35**.

Setzt man den oben genannten Kompensationsfaktor an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 1.753 m²** auf für die Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan. Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird eine 1.753 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, rund 1.000 m nordwestlich gelegen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Ausgangszustand ist eine Ackerfläche. Als Entwicklungsziel ist ein artenreicher, naturnaher und totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald mit einem 10 m breiten, vorgelagerten, gestuften Waldrand im Westen (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe) vorgesehen. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Die Artenzusammensetzung ist mit 70 % Eiche und 30 % Schattlaubholz (Linde, Hainbuche) definiert. Zur Herstellung sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkünfte (entspricht autoch-

thon) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Aufforstungsfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildverbisschutzzaun (1,80 m hoch, hasensicher) zu schützen.

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung.

Weitere hier als **mäßig negativ** zu bewertende Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Landschaft** zu nennen, hier v. a. die weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft bzw. das Abenstal und den Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart durch eine weitere Nutzungsintensivierung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachzuweisen. Der Geltungsbereich stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Vielzahl an Großbäumen und Gehölzstrukturen geschaffen, die insbesondere für die Tierwelt in diesem Zusammenhang eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur darstellen.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Lindenstraße und B 301) sowie Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld im Westen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den beiden Bauleitplanungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG). Es ragt kleinteilig ein amtliches Überschwemmungsgebiet an der südöstlichen Ecke in den Geltungsbereich (ca. 0,01ha). Dieses

ist Teil des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Abens, das zugleich zusammen mit den einmündenden Seitentälern als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, LfU Bayern, geoportal.bayern.de).

Aufgrund der Lage am Rande der Talsohle des Abenstals ist mit mind. 3 m ein relativ geringer Grundwasserflur-Abstand zur mittleren Geländehöhe (436 müNN) gegeben. Die Grundwasserhöhen- gleichen liegen bei 433 müNN und fallen nach Nord-Osten in Fließrichtung der Abens.

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in- Pflanzflächen (Geländemulden, bewachsener Bodenfilter) oder alternativ in geeigneten baulichen Anlagen (Kies-Rigolen) zu versickern (vgl. textliche Festsetzung 0.1.4.1).

8. Ver- und Entsorgung



vorhandene Leitungstrassen im Geltungsbereich

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hal- lertau sichergestellt. Im südlichen Teil des Geltungs- bereiches, im Bereich des geplanten Parkplatzes ver- läuft eine Wasserleitung DN 250. Es ist dabei zu be- achten, dass ein Schutzstreifen von 2,0 m rechts und links der Wasserleitung eingehalten wird.

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, er- folgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ab- stimmung mit der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrund- stück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahren sicherzu- stellen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung der Gemeinde Rudelzhausen ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Fernwärme

nicht gegeben

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen. Im Geltungsbereich bestehen aktuell keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über ein neu zu verlegendes Niederspannungshaus- anschlusskabel ab dem bestehenden Niederspannungskabelnetz der Bayernwerk AG.

Fernmeldeanlagen

Laut Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.08.2016, sind im Planungsgebiet Bauliche Anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (Kabelverzweiger und TK-Linien) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Leitungsplan unter Punkt 8, Seite 10). Während der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflan- zungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wer- den.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Rudelzhausen sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird zur Kläranlage Rudelzhausen (Einwohnergleichwert 4.000) in der Regensburger Straße, Rudelzhausen, im Norden geleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Firma Heinz in Moosburg. Diese ist für die regelmäßige Leerung aller Mülltonnen nach dem gültigen Entsorgungsplan verantwortlich. Erfolgt die Leerung nicht ordnungsgemäß, ist eine direkte Information an die Firma Heinz erforderlich.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Die ersten Wohnhäuser grenzen unmittelbar westlich an. Es sind keine Konflikte zu erwarten.

Im vorliegenden Fall sind Geruchsemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Gewisse Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Lindenstraße, Bundesstraße B 301) sind ebenfalls gegeben. Diese sind aber bereits jetzt vorhanden und bleiben in Bezug auf das Verkehrsaufkommen nahezu unverändert.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Laut Landratsamtes Freising – Sachgebiet 41 Altlasten, Schreiben vom 11.08.2016, sind die von der Planung betroffenen Grundstücke (Fl.Nr. 1102 und 1102/2, Gemarkung Enzelhausen) im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen.

■ Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

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 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.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Freising.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen	Fläche in m²	in %
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenze (= sog. Baufenster)	1.691 m ²	33,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche (weiß)	2.337 m ²	46,7
private Erschließungsflächen (Fahrgasse und Stellflächen)	686 m ²	13,7
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Rand-Eingrünung)	294 m ²	5,9
Geltungsbereich gesamt	5.008 m²	100,0

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 2.4.1.

2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume

Begrünung auf privaten Flächen

siehe Festsetzungen 13.1 und 0.2.3

Pflanzqualität:

Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Alnus glutinosa

Schwarz-Erle

Tilia cordata

Winter-Linde

Heckengehölze für Randeingrünung siehe Festsetzungen 13.1 und 13.2.

mind. drei bis vier Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband), Abstand in der Reihe 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 bis 1,5 m, in der **äußeren Reihe** (im Norden bzw. Osten) sind **nur Sträucher** zu verwenden.

Heister-Anteil max. 5 %

Pflanzqualität:

verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Juglans regia

Walnuss

Malus sylvestris

Holz -Apfel

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Pyrus pyraister

Holz-Birne

Quercus robur

Stiel-Eiche

Sorbus domestica

Speierling

Pflanzqualität:

verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm

Cornus sanguinea

Blutroter-Hartriegel

(v. a. nordseitig in Schattlage)

Corylus avellana

Haselnuss

(v. a. nordseitig in Schattlage)

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Faulbaum

(v. a. nordseitig in Schattlage)

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

(v. a. im Inneren der Bestände)

Prunus spinosa

Schlehe

Rhamnus carthaticus

Echter Kreuzdorn

Rosa canina

Hunds-Rose

Salix caprea

Sal-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Wasser-Schneeball

(v. a. nordseitig in Schattlage)

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen (freiwillig)**

Hausbäume	d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität:	H 3 x verpflanzt, StU 14-16
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kleinkronige Bäume	Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume	Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	- Spanndrähte erforderlich -
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich	- Spanndrähte erforderlich -
Hedera helix	Efeu	- keine Kletterhilfe erforderlich
Humulus lupulus	Hopfen	- Spanndrähte erforderlich -
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein	- keine Kletterhilfe erforderlich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	- Spanndrähte erforderlich -

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,
i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Zuordnung der Ausgleichsfläche

Fl.Nr. 1237 Tfl.

Gemarkung Einzelhausen
Gemeinde Rudelzhausen

Ausgleichsmaßnahme

aufwertbare Ausgleichsfläche 2.187 m²,
Ausgangszustand Acker



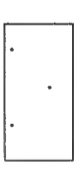
Umriff zugeordnete Ausgleichsfläche zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Lindenstraße I", hier 1.753 m²



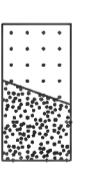
artenreicher, naturnaher, totholzreicher
Eichen-Hainbuchen-Wald (L 112) *
gestufter Waldrand am Westrand (B112) * mit
10 m Breite (ausgeprägte Strauchschicht
v.a. Schlehe)



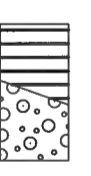
Vegetationsbestand im Umfeld



Acker



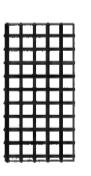
Intensiv-Grünland / Grünfahrt, Wirtschaftsweg



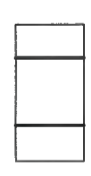
Laubwald, Buchenwald mit einzelnen Stiel-
Eichen / Waldsaum (Holunder, Himbeere)



Nadelwald, v.a. Fichten, mit Beimischung von
Kiefern, Lärchen, Birken, Buchen, Stiel-Eichen



Fichtenforst, Jungaufwuchs in Lichtungen



Fichtenforst, Altersklassenbestand

Sonstige Planzeichen



Höhenlinien bestehendes Gelände lt. Geodaten
Online / Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Die Darstellung des Bestands und der Gehölze basiert auf einer Luftbildauswertung sowie einer Kartierung im Oktober 2016. Die Flächenabgrenzungen und Baumstandorte sind nicht eingemessen.

AUSGLEICHSLÄCHENKONZEPT M 1 : 1.000
Fl.Nr. 1237 Gemarkung Einzelhausen

**MARION LINKE + KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA**
Papierstraße 16 84034 Landshut

Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de
gezeichnet: 19.12.2016, Linke / Zweckl



Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird hier eine 1.753 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Ausgangszustand: Ackerflächen

Entwicklungsziel: artenreicher, naturnaher, totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald (L 112) gestufter Waldrand am Westrand (B112) mit 10 m Breite (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe)

Entwicklungsdauer: 25 Jahre

Herstellung: Es sind ausschließlich Gehölze gebiets geeigneter Herkunft zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildverbisschutzzaun (1,80 m hoch, hasensicher) zu schützen.

Artenzusammensetzung Eichen-Hainbuchen-Wald:

Pflanzqualität:
standortheimische Laubgehölze gebiets eigene Herkunft mit Herkunftsnachweis (entspricht autochthon) verpflanzte Heister, leichte Ware

70 % Eiche
30 % Schattholzholz (Linde, Hainbuche)

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Artenzusammensetzung Waldrand:

Pflanzqualität:
Heister, verpflanz, o.B., 150 - 200 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyrasler - Holz-Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche

Pflanzqualität:
Sträucher (Str., 2xv., 3 - 5 Grundtriebe, 60 - 100 cm):
Cornus sanguinea - Blut-Hartfegel
Corylus avellana - Haselnuss
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

* Zuordnung der Aufwertbarkeit gemäß BayKompV:

Eichen-Hainbuchen-Wald (L 112):
Grundwert 12 WP, timeilag-Abschlag 1 WP, ergibt 11 WP,
bei Ausgangszustand Acker (2 WP) Aufwertung von 9 WP,
gestufter Waldrand am Westrand (B112):
Grundwert 10 WP, bei Ausgangszustand Acker (2 WP)
ergibt sich eine Aufwertung von 8 WP.

Umweltbericht nach § 2 a BauGB

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Linden-
straße I“

Gemeinde Rudelzhausen

vertreten durch
Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen
Telefon 08752 . 8687-0
Telefax 08752 . 8687-20
info@gemeinde-rudelzhausen.de

Planung

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de

Bearbeitung

LANDSCHAFT	STÄDTEBAU	FREIRAUM
------------	-----------	----------

Dipl.-Ing. Marion Linke
B. Eng. David Vogt
B. Eng. Florian Zweckl

19.12.2016



Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der beiden Bauleitplanungen	3
2. Darstellung der für die beiden Bauleitplanungen bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser	3
Hauptteil – Beschreibung und Bewertung	5
3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	5
3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume	5
3.2 Schutzgut Boden.....	13
3.3 Schutzgut Wasser	13
3.4 Schutzgut Klima und Luft.....	14
3.5 Schutzgut Landschaft	15
3.6 Kultur- und Sachgüter	15
3.7 Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	16
4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	17
4.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
4.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen	17
4.1.2 Wirkräume.....	18
4.1.3 Differenzierung nach Wirkfaktoren - bau-, anlage-, betriebsbedingt	18
4.1.4 Wechselwirkungen.....	19
4.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	20
4.3 Kurze Zusammenfassung der Prognose und Gesamtwirkbeurteilung	21
5. geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung -	22
5.1 Vorgehensweise	22
5.2 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien	22
5.3 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans.....	22
5.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität.....	22
5.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	23
5.6. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.....	23
6. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen)	24
6.1 Standortalternativen im Stadtgebiet – Ebene Flächennutzungsplan.....	24
6.2 ernsthaft in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan).....	24
Schlussteil - Zusätzliche Angaben, Monitoring und Zusammenfassung	25
7. Zusätzliche Angaben	25
7.1 Angaben zu technischen Verfahren.....	26
7.2 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse	26
8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	26
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
■ Literaturverzeichnis und verwendete Unterlagen	29

Anlagen

■ Skizze Bestandssituation zum Bebauungs- und Grünordnungsplan	M 1 : 1.000
■ Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen	M 1 : 1.000

Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der beiden Bauleitplanungen

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/2, Gemarkung Einzelhausen. Er wird, wie folgt, umgrenzt: im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche auf Fl.Nr. 1102/2, im Osten landwirtschaftliche Nutzfläche auf Fl.Nr. 1102, im Süden die Hofstelle auf Fl.Nr. 1102, im Westen die Lindenstraße bzw. Kreisstraße FS 42 auf Fl. Nr. 1131. Der deckungsgleiche Geltungsbereich des geplanten Dorfgebietes „Lindenstraße I“ umfasst 0,5 ha, sowohl für den Bebauungs- und Grünordnungsplan, als auch für die 12. Änderung zum Flächennutzungsplan (inkl. digitalisiertem Landschaftsplan). Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan (Parallelverfahren).

Das geplante Dorfgebiet (MD) liegt im nördlichen Siedlungsteil von Rudelzhausen ca. 700 m von der Gemeindegrenze zur nördlich gelegenen Stadt Mainburg im Landkreises Kelheim, Regierungsbezirk Niederbayern, entfernt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen bestehen 6,0 km nordwestlich (Mainburg) bzw. 10,0 km westlich (Wolnzach). Hier findet ein überregionaler Anschluss über die Autobahn A 93 Richtung Regensburg und die A 9 Richtung München statt. Die Siedlungsflächen von Rudelshausen erstrecken sich beidseits der Abens als Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete. Das Gemeindegebiet zählt zum Landkreis Freising und zum Regierungsbezirk Oberbayern.

Im geplanten Dorfgebiet wird ein schlanker Baukörper in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der bestehenden Hofstelle ermöglicht. Die Gebietskategorie wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan konkretisiert die zulässige Nutzung als landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghouse. Eine Definition der Baugrenzen und einer bergseitige **Wandhöhe von maximal 9,0 m** gewährleisten eine landschaftliche Einbindung. Zudem werden die Firstrichtung, eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 definiert.

Die bergseitige Wandhöhe wird auf 9,0 m begrenzt. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände an der westlichen Gebäudeseite (mittlere Geländehöhe). Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Als Dachform werden Flachdächer, Pult- sowie Satteldächer mit Dachneigungen bis maximal 10 Grad erlaubt. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen, graue Blechdächer oder Gründächer zu verwenden. Dachaufbauten sind nur für eine Aufzugsanlage erlaubt. Dachüberstände für Ortgang und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig. Aufschüttungen werden bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Steile Abböschungen über 30° sind dagegen nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt. Nachdem der Ausgleichbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird eine 1.753 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, als externe Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel artenreicher Eichen-Hainbuchen-Wald mit vorgelagertem, gestuften Waldrand) zugeordnet.

Tabelle 1: wesentliche Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan	in m ²	in %
Überbaubare Fläche – Baufenster (Umgriff der Baugrenze)	1.691	33,7
Nicht überbaubare Grundstückfläche	2.337	46,7
private Erschließungsflächen (Fahrgasse und Stellflächen)	686	13,7
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Rand-Eingrünung)	294	5,9
Geltungsbereich	gesamt	5.008
		100,0

Entwurfsverfasser der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan Rudelzhausen in der Fassung vom 19.09.2016 ist das Büro Linke + Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut.

Beim Bebauungs- und Grünordnungspläne „Lindenstraße I“ in der Fassung vom 19.09.2016 sind die Entwurfsverfasser das Architekturbüro Bortenschlager, Landshuter Straße 21, 84048 Mainburg, und das Büro Linke + Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, Papiererstraße 16, 84034 Landshut, in Arbeitsgemeinschaft.

2. Darstellung der für die beiden Bauleitplanungen bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Gemeinde Rudelzhausen als **allgemeinen ländlichen Raum** aus.

Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im **Regionalplan** der Region 14 München (Stand 01.11.2012) werden für das Planungsgebiet keine Zielsetzung ausgewiesen und die Gemeinde als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche) dar. Die Bundesstraße B 301 wird als regional bedeutsame Straße – einbahnig ausgewiesen. Entlang der Abens wird ein regionales und überörtlich bedeutsames Biotopverbundsystem dargestellt. Die nächsten Vorranggebiete für Kies befinden sich nördlich von Berg und südlich von Tegernbach. (Stand 01.11.2014 - 24. Änderung, Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete)

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – (Stand 01.11.2014) liegt das Planungsgebiet zwar am westlichsten Rand, aber noch weitgehend innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigten Seitentalsystemen".

„In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes bedarf es der Strukturanreicherung der Aue. Die Gewässerentwicklung der Abens und der Seitenbäche soll in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen erfolgen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Verminderung von Stoffeinträgen. Die großen Waldkomplexe sollen erhalten und nicht zerschnitten werden“ (vgl. Regionalplan B I 1.2.1, G 1.2.2.05.6).

Gemäß der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 24.08.2016) ist aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes vom Flusslauf der Abens und dem vorgesehenen Grünordnungskonzept das Vorhaben mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet grundsätzlich vereinbar. Der Belang Natur und Landschaft ist in der Abwägung mit besonderem Gewicht einzustellen. Die Reduzierung der Dichte (GRZ, GFZ) und der Wandhöhe gegenüber dem Vorentwurf ist ein wesentlicher Schritt hierzu.

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan** vom 04.11.1994, geändert am 30.10.1995 (Entwurfsverfasser: Büro Wacker, Nandlstadt). Die offiziellen Planungsdaten lauten: Plan vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996. Hierzu liegt die digitalisierte Darstellung mit Landschaftsplan vom 22.10.2012 (inklusive Deckblatt 1 bis 7) vor. Entwurfsverfasser ist hier das Planungsbüro Ulrich Voerkelius, Nikolaus-Alexander-Mair-Str. 18, 84034 Landshut. Dieser stellt den Geltungsbereich als Feuchtbereich (Darstellung des Landschaftsplanes) dar, welcher wird unter der Überschrift „Flächen zur Entwicklung der Landschaft, Freizuhaltende Talräume“ geführt.

Rund ein Drittel des Geltungsbereichs des Planungsgebiets ist hierbei noch als Überschwemmungsbereich der Abens dargestellt. Diese Darstellung ist inzwischen veraltet. Hier liegt **eine Neuabgrenzung** vor. Das amtliche Überschwemmungsgebiet der Abens beginnt nun östlich an den Geltungsbereich angrenzend. Die Abbildung im Umweltbericht auf Seite 14 zeigt das aktuelle Überschwemmungsgebiet, das den Geltungsbereich ausspart. Dem entspricht auch die Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, LfU Bayern, geoportal.bayern.de).

Im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet und nordwestlich ein Dorfgebiet an. Hier besteht eine Wohnbebauung auf Fl.Nrn. 1103/2 und 1350, 1350/3, 1350/4, 1350/5 und 1350/9 sowie im nördlichen Dorfgebiet eine ehemalige Landwirtschaft auf Fl.Nr. 1347/2. Weiter nördlich des Geltungsbereiches erstreckt sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche des Feuchtbereiches der Abens. Hier stehen auf den Fl.Nrn. 1363 und 1363/3 weitere Wohngebäude.

In der **Waldfunktionskarte** für den Landkreis Kelheim, Stand 2014, sind im näheren und weiterem Umfeld keine Waldflächen verzeichnet.

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** befindet sich im Geltungsbereich kein Wasserschutzgebiet (WSG) und **kein amtliches Überschwemmungsgebiet**. Direkt östlich an den Geltungsbereich grenzt das amtliche Überschwemmungsgebiet der Abens, sowie der wassersensible Bereich (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, LfU Bayern, geoportal.bayern.de).

Im Kapitel 3 werden die einschlägigen Fachplanungen ausgewertet, v. a. das Landschaftsentwicklungskonzept (**LEK**), das Arten- und Biotopschutzprogramm (**ABSP**) und die Biotopkartierung Bayern Flachland.

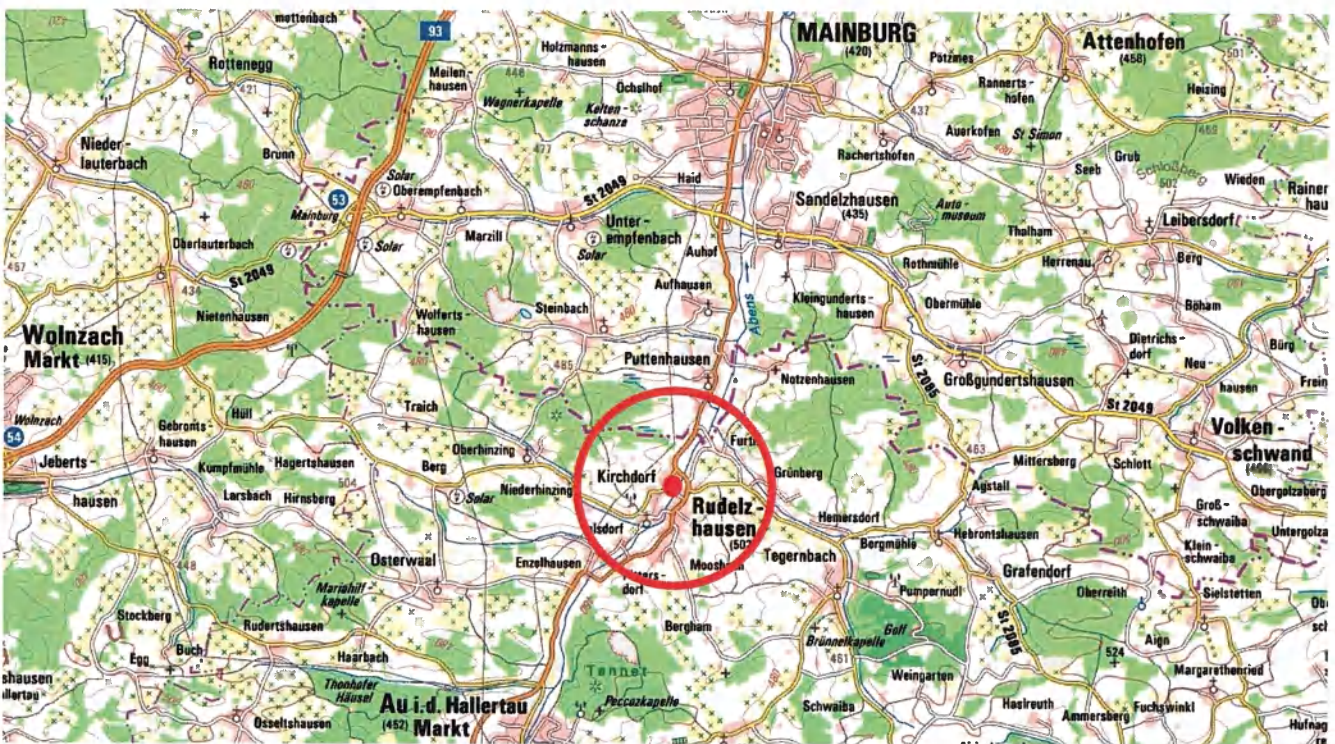
Hauptteil – Beschreibung und Bewertung

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Lindenstraße, die als Kreisstraße FS 42 klassifiziert ist, begrenzt. Die innere Erschließung erfolgt über eine Parkplatzfläche die einen Anschluss mittels einer privaten Grundstückseinfahrt erfährt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen (Acker) und in ca. 70 m Wohnbebauung an. Im Osten erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker). Im Süden besteht die Hofstelle mit privaten Grünflächen im Umfeld (Intensiv-Grünland/ Rasen). Im Plangebiet selbst erstrecken sich landwirtschaftliche Fläche (Acker) und im Westen an der Lindenstraße ein ca. 2 m breiter Streifen Straßenbegleitgrün (gemähte Grasflur).

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich im Tertiären Hügelland, in der Untereinheit 062 – A Donau-Isar Hügelland. Die potenzielle natürliche Vegetation ist hier der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald mit Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Arten- und Biotopschutzprogramm Freising, 2001, ABSP).

Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt 25 km. Die Stadt Mainburg liegt 5,7 km nördlich. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans und der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan umfassen jeweils 0,5 ha.



Übergeordnete Lage - Ausschnitt aus der Topographischen Karte M 1 : 50.000

(Kartenausschnitt nicht maßstäblich)

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Geltungsbereich befinden sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche auf Fl.Nr. 1102/2, Gemarkung Einzelhausen, die als Acker genutzt wird. Am Westrand des Geltungsbereiches besteht auf der Fl.Nr. 1102/2, ein ca. 2 m breiter Straßenböschung (gemähte Grasflur). Im Geltungsbereich befinden sich weder Bäume noch Sträucher.

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß Art. 13 bis 15 BayNatSchG i. V. m. §§ 23 bis 25, 27, 28 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet. Innerhalb der Flächen liegen keine gemäß Art.16 und 23 BayNatSchG sowie §§ 29 und 30 BayNatSchG geschützten Biotope und Lebensstätten.

Die **potenzielle natürliche Vegetation** ist hier der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald mit Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Arten- und Biotopschutzprogramm Freising, 2001, ABSP).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich laut **amtlicher Biotopkartierung Bayern Flachland** (LfU 2003, **TK-Blatt 7339**) keine Biotope. In 90 m südwestlicher Entfernung liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7436-0004, Teilflächennummer 7436-0004-023 Hecken und Gebüsch im Westteil des Gemeindegebiets Rudelzhausen. In 100 m nördlichem Abstand befindet sich eine weitere Teilfläche (Nr. 7436-0004-022) dieses Biotops, ebenso in 230 m westlichen Abstandes die Teilfläche Nr. 7436-0004-024.

In 100 m südlicher Entfernung erstreckt sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7436-0010 (Teilflächennummer 7436-0010-014) Bach- und Grabenvegetation bei Rudelzhausen und Enzelhausen. Eine weitere Teilfläche mit der Nr. 7436-0010-015 befindet sich in ca. 170 m nördlichem Abstand zum Geltungsbereich.

In ca. 200 m nordwestlichem Abstand befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7436-0006, Teilflächennummer 7436-0006-012 Altgrasfluren und Extensivwiesen bei Berg, Kirchdorf und Enzelhausen.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**, Landkreisband Freising (2001), trifft für das Planungsgebiet folgende Aussagen: Im Gebiet selbst verzeichnet das ABSP kein lokal bedeutendes Biotop. Die o.g. Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches werden im ABSP als sonstige lokal bedeutsame Biotopflächen, „Lebensraum umfasst i. d. R. Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und/oder Altgrasfluren“ dargestellt. Das ABSP stellt Ziele zur Gewässerentwicklung für den Bereich des Avenstales dar, „Aven unterhalb von Rudelzhausen Optimierung der Gewässer- und Auenlebensräume (Beginn des v.a. im Landkreis Kelheim begründeten überregionalen Entwicklungsschwerpunktes)“. Ebenso soll als weitere Ziele und Maßnahmen eine „Verringerung der Barrierewirkung an bestehenden Querverbauungen (Mitteilung Wasserwirtschaftsamt Freising 2000)“ erfolgen.

Für Feuchtgebiete werden im ABSP folgende Ziele getroffen: „Erhalt und Optimierung des Avenstales unterhalb von Rudelzhausen als Teilgebiet eines insbesondere im Landkreis überregional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunktes für (feuchte) Wiesenauen; Förderung der Grünlandnutzung im Überschwemmungsbereich; Rücknahme bestehender Äcker, Anlage von Pufferstreifen entlang der Aven und der Gräben im Talraum“.

Laut **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK 14, 2009)** weist das Untersuchungsgebiet eine überwiegend sehr geringe aktuelle Lebensraumqualität auf (vgl. Karte 3.4). Als Ziel für das Schutzgut Arten- und Lebensräume stellt die Karte 4.4 den Geltungsbereich und sein Umfeld (Avenstal) als ein Gebiet zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen mit mittlerer Lebensraumfunktion dar. Ebenso ist das Gebiet des Avenstales zur Erhaltung, Entwicklung und Pflege von linearen Verbindungsstrukturen entlang der Auen- und Gewässerlebensräume mit besonderer Bedeutung gedacht.

Bestandsbeschreibung im Einzelnen – Geltungsbereich und unmittelbares Umfeld –



Auszug Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Bayern)

Das Planungsgebiet wird von einer Ackerfläche geprägt. Am Westrand befindet sich eine 2 m breite und über 1-1,5 m hohe Straßenböschung (gemähte Grasflur). Im Süden erstreckt sich kleinflächig im Umfeld der Hofstelle auf Fl.Nr. 1102 gemähtes Intensiv-Grünland mit Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Roter Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Acker Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Zur südlich ost-west verlaufenden Lindenstraße hin ist die Hofstelle und der Bereich des ehemaligen Wohnhauses als Schotterfläche angelegt. Im Umfeld sind einzig die drei südlich auf Fl.Nr. 1102 befindlichen über 15 m hohen Fichten als raumwirksame Strukturen zu ansehen.

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verläuft an der **Ostseite ein trockenfallender Grabenlauf**, welcher wegen durchgängiger Bewirtschaftung der Ackerflächen im Gelände nur schwer zu erkennen ist. Dieser ist ca. 0,5 m tief und besitzt eine lichte Weite von ca. 1 m sowie eine Sohlbreite von ca. 0,5 m. Die Vegetation stellt sich hier als Grasflur mit Hochstrauden, wie Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Gemeinem Hornklee (*Lotus corniculatus*), Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeinem Straußgras (*Agrostis tenuis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylus glomerata*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*) sowie Echtem Baldrian (*Valeriana officinalis*) als charakteristischem Feuchtezeiger dar.

Die Aven fließt ca. 90 m östlich des Geltungsbereiches von Süd nach Nord. Das Flussbett liegt hier ca. 2 m unter der Geländeoberkante und ist ca. 2-3 m breit. An der Westseite der Aven verläuft ein ca. 10 m breiter Grünlandstreifen mit einem Ufersaum aus Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*),

Rotem Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Knäuelgras (*Dactylus glomerata*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schafgarbe (*Achillea*). Der Gehölzaufwuchs an der Abens besteht überwiegend aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Birken (*Betula pendula*). Unter der Brücke über die Amper breiten sich vermehrt Bestände von Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) aus.

Nördlich und südlich der ost-west verlaufenden Lindenstraße besteht eine 6-8 m hohe Linden-Allee. Im Westen jenseits der dann bereits nach Norden führenden Lindenstraße sind in den Hausgärten typische Laub-, Obst- und Nadelgehölze zu finden.

In ca. 60 m Abstand im Osten verläuft im Abenstal eine 20 kV-Freileitung.

Tierwelt – Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Nach den Arteninformationen zu saP-relevanten Arten der online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU-online-Arbeitshilfe, <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand: Juli 2016) für das TK-Blatt 7436 (Au i.d. Hallertau) könnten im Planungsbereich folgende saP-relevante Arten vorkommen (sog. Relevanzprüfung).

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
<i>Castor fiber</i>	Biber		V	g
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	V	V	g
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	g
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	3		g
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	V	u
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			g
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	g
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	3	2	u
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermas	2	D	?

Mit einem Vorkommen und einer Beeinträchtigung des **Bibers** im Planungsgebiet selbst ist aufgrund der Lage des Gebietes nicht zu rechnen. Der direkt östlich an den Untersuchungsgebietes angrenzende Grabenlauf stellt keinen potentiellen Lebensraum dar (strukturarm, nur temporär wasserführend, inmitten von Ackerland, keine Gehölzstrukturen). Ein **Vorkommen** der Art kann **nach derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen** werden. An der rund 90 m östlich befindlichen Abens hingegen könnten sich Biber befinden.

Das **Große Mausohr** ist eine Gebäudefledermaus, welche als Jagdgebiet Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht benötigt. Seltener jagen Mausohren auch auf Äckern, Weiden oder über anderem kurzrasigem (frisch gemähten) Grünland. Sommerquartiere befinden sich meist in Baumhöhlen, Felsspalten, Dachböden, Gebäudespalten oder Fledermauskästen. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke in Höhlen, Kellern, Stollen bezogen. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind potentielle Quartiere für die Art vorhanden. Somit könnten nach derzeitigen Kenntnisstand temporär **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben auf die genannte Art **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da keinerlei potentielle Quartiere beeinträchtigt werden.

Da die **Kleine Bartfledermaus** ihr Quartier an Gebäuden in ländlichen Gegenden und eher im Randbereich von Städten sucht, wird sie als typische "Dorffledermaus" bezeichnet. Sie ist hauptsächlich hinter Außenwandverkleidungen und Fensterläden von Wohnhäusern, Garagen und Scheunen zu finden. Die bekannten Winterquartiere befinden sich ausschließlich unterirdisch in Kellern, Höhlen und Stollen. Die Kleine Bartfledermaus jagt in unterschiedlichen Höhen sowohl in Wäldern als auch in gut strukturierten Landschaften mit Gehölzen wie Hecken oder Obstgärten und an Gewässern mit Ufergehölzen. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind potentielle Quartiere für die Art vorhanden. Somit könnten nach derzeitigen Kenntnisstand temporär **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben auf die genannte Art **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da keinerlei potentielle Quartiere beeinträchtigt werden.

Die **Fransenfledermaus** ist sowohl in Wäldern als auch in Siedlungen anzutreffen. Für Wochenstuben und Einzelquartiere werden im Wald Baumhöhlen und Nistkästen gewählt. In Ortschaften werden gerne Hohlblocksteine besiedelt. Als Winterquartiere dienen unterirdische Höhlen, Stollen oder Keller. Die Art nutzt bevorzugt Wälder und gehölzreiche Landschaftsteile (z.B. Parks und Gärten) für die Jagd. Sie sind bezüglich des Lebensraumes Wald nicht allzu stark spezialisiert und kommen auch in Nadelwäldern vor. Ihre Beute sammeln sie im

Flug von Ästen und Blättern (siehe auch sog. „Gleaner“). Die Flughöhe variiert stark. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind potentielle Quartiere für die Art vorhanden. Somit könnten nach derzeitigen Kenntnisstand temporär **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben auf die genannte Art **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da keinerlei potentielle Quartiere beeinträchtigt werden.

Der Lebensraum des **Großen Abendseglers** sind tiefere, gewässerreiche Lagen mit Auwäldern und anderen älteren Baumbeständen, wie Laub- und Mischwäldern oder Parkanlagen. Sein Jagdhabitat befindet sich im freien Luftraum in 15 bis 50 m Höhe. Als Sommerquartiere für Wochenstuben, Männchenkolonien und Einzeltiere dienen überwiegend Baumhöhlen (meist Spechthöhlen) und Vogelnist- oder Fledermauskästen, aber auch Außenverkleidungen und Spalten an hohen Gebäuden. Die genannten Quartiertypen können auch Zwischen-, Paarungs- und Winterquartiere sein. Aufgrund nicht vorhandener Lebensräume kann ein **Vorkommen** der Art im Untersuchungsgebiet **nachzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen** werden.

Die **Zwergfledermaus** ist sowohl in Dörfern als auch in Großstädten zu finden und nutzt hier unterschiedlichste Quartiere und Jagdhabitats. Bejagt werden, in fünf bis 20 m Höhe, Gehölzsäume aller Art, Gärten oder von Gehölzen umstandene Gewässer, Straßenlaternen, aber auch im geschlossenen Wald oder auf Waldwegen ist sie nicht selten. Typische Quartiere sind Spaltenquartiere an Gebäuden wie bspw. Rollladenkästen oder Fensterverkleidungen. Winterquartiere befinden sich z.B. in Mauerspalt, in Ritzen zwischen Dachgebälk, hinter Fassadenverkleidungen. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind potentielle Quartiere für die Art vorhanden. Somit könnten nach derzeitigen Kenntnisstand temporär **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben auf die genannte Art **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da keinerlei potentielle Quartiere und Jagdgebiete beeinträchtigt werden.

Das **Braune Langohr** gilt als charakteristische Waldart und nutzt eine breite Palette von Habitaten, u.a. auch Nadelholzbestände. Die Art ist aber auch in Siedlungen heimisch und bejagt hier auch Gehölzstrukturen in den Ortschaften. Die Jagd findet in dichter Vegetation statt und sucht Oberflächen von Gehölzen nach Nahrung ab (= Gleaner). Als Sommerquartiere werden Gebäude, Baumhöhlen, Vogel- und Fledermauskästen bevorzugt. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind potentielle Quartiere für die Art vorhanden. Jagdgebiete hingegen nicht. Somit könnten nach derzeitigen Kenntnisstand temporär **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben auf die genannte Art **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da keinerlei potentielle Quartiere beeinträchtigt werden.

Beim **Grauen Langohr** handelt es sich um eine typische Dorffledermaus (Siedlungs- und Ortsrandbereiche). Die Sommer- und Wochenstubenquartiere befinden sich in Ortschaften in Gebäuden und dort vor allem in Dachstühlen. Winterquartiere sind meist unterirdisch in Kellern, Gewölben o.ä., welche meist von Einzelindividuen besetzt werden. Das Graue Langohr ist eine sehr sesshafte Art, welche nur sehr wenig wandert. Als Jagdgebiete werden freies Grünland, Brachen und gehölzreiche Siedlungsbereiche und andere Lebensräume wie Streuobstwiesen und Gärten am Ortsrand bevorzugt. Aber auch in Laub- und Mischwald wurden bereits Tiere bei der Jagd beobachtet. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind potentielle Quartiere für die Art vorhanden. Somit könnten nach derzeitigen Kenntnisstand temporär **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben auf die genannte Art **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da keinerlei potentielle Quartiere beeinträchtigt werden.

Die **Zweifarbflodermas** ist in offenen, waldarmen Landschaften zu finden. Hier erstrecken sich ihre Jagdgebiete wie z.B. landwirtschaftlichen Nutzflächen, Aufforstungsflächen und Gewässer. Die Art bejagt den freien Luftraum in 10 bis 40 m Höhe. Als Quartiere dienen typischerweise senkrechte Spalten an Häusern und Scheunen, vor allem hinter Fassadenverkleidungen, überlappenden Brettern und Fensterläden. Winterquartiere können Gebäude, Steinbrüche und Felswände darstellen. Der Untersuchungsgebietes sind potentielle Jagdgebiete für die Art. Es könnten nach derzeitigen Kenntnisstand **Beeinträchtigungen** durch das geplante Vorhaben **resultieren**. **Der Erhaltungszustand** bleibt aber nach **derzeitigem Kenntnisstand erhalten** da sich v.a. östlich ausreichende Ausweichlebensräume entlang der Abens befinden.

Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Lacerta agilis	Zauneidechse	V	V	u

Die **Zauneidechse** bevorzugt trockene und Wärme speichernde Substrate, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte steinige Waldränder. Auch bauliche Strukturen wie Bahndämme, Straßenböschungen oder (Strom- und Gas-) Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind, werden besiedelt. Das Untersuchungsgebiet besteht größtenteils aus großflächigen Gehölzbeständen, kleinflächig aus Bebauung und Grasfluren. Ein **Vorkommen** der Art

ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Somit kann eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK
Bombina variegata	Gelbbauchunke	2	2	s
Hyla arborea	Laubfrosch	2	3	u
Triturus cristatus	Kammolch	2	V	u

Die **Gelbbauchunke** besiedelt häufig vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume wie Abbaustellen (Kies- und Tongruben, Steinbrüche) oder militärische Übungsplätze. Hier findet sie noch geeignete Laichgewässer: offene, besonnte, flache Klein- und Kleinstgewässer wie mit Wasser gefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken oder Gräben, die gelegentlich auch austrocknen. Die erwachsenen Tiere sind dann im Hochsommer eher in tieferen und pflanzenreichen Gewässern in der Nähe der Laichgewässer zu finden. Tagsüber verstecken sie sich auch an Land in Spalten oder unter Steinen. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** innerhalb des Untersuchungsgebietes kann ein **Vorkommen** der Art nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden. Im östlich gelegenen Graben könnten sich potentielle Lebensräume befinden. Dieser wird aber vom Vorhaben nicht berührt.

Der **Laubfrosch** ist eine geeignete Leitart der Biotopvernetzung, da dessen Lebensräume weit voneinander (mehrere Kilometer) entfernt liegen können. Wanderkorridore wie Hecken, Wald- und Wegränder, Raine, Gräben oder auch reich strukturiertes Grünland sind von essenzieller Bedeutung. Der Laubfrosch ist eine Charakterart naturnaher, extensiv genutzter Wiesen- und Auenlandschaften, mit schwankendem Grundwasserstand. Flussauen, naturnahe Wälder mit Gewässer samt Lichtungen, große flache Seen mit Schilfröhricht und umliegenden Offenlandbiotopen, Teichlandschaften werden als Lebensräume genutzt. Aber auch Abbaustellen mit ausgedehnten Feuchtflächen in Kombination mit Hecken und Gebüschern sowie geeigneten Laichgewässern werden besetzt. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Art im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Der **Kammolch** nutzt ein großes Spektrum an stehenden Gewässern sowohl im Wald als auch im Offenland, von Weihern in verschiedensten Abbaustellen über Teiche und Regenrückhaltebecken bis hin zu Altwässern, Gräben und Weihern in Auen. Nur stark saure Gewässer und solche mit viel Faulschlamm (z.B. wegen starken Laubeintrags) werden gemieden. Optimal sind nicht zu kleine, besonnte, fischfreie und "stabile" Stillgewässer, die neben vielen (Unter-)Wasserpflanzen auch pflanzenfreie Schwimmzonen aufweisen. Wichtig ist die Nähe, von beispielsweise Feucht- und Nasswiesen, Brachen oder lichten Wäldern. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** innerhalb des Untersuchungsgebietes kann ein **Vorkommen** der Art nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden. Im östlich gelegenen Graben könnten sich potentielle Lebensräume befinden. Dieser wird aber vom Vorhaben nicht berührt.

Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK				
				B	R	D	S	W
Accipiter gentilis	Habicht	3		u				
Accipiter nisus	Sperber			g	g			
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	s				
Anthus trivialis	Baumpieper	3	V	s				
Apus apus	Mauersegler	V		u				
Ardea cinerea	Graureiher	V		g				g
Asio otus	Waldohreule	V		u				
Buteo buteo	Mäusebussard			g	g			
Carduelis cannabina	Bluthänfling	3	V	s				
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3		u				
Columba oenas	Hohltaube	V		g				
Coturnix coturnix	Wachtel	V		u				
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	g				
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	V	V	u				
Dryocopus martius	Schwarzspecht	V		u				
Emberiza citrinella	Goldammer	V		g				
Falco subbuteo	Baumfalke	V	3	g				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK				
				B	R	D	S	W
Falco tinnunculus	Turmfalke			g				
Gallinula chloropus	Teichhuhn	V	V	u				
Hippolais icterina	Gelbspötter			u				
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	V	u				
Lanius collurio	Neuntöter			g				
Locustella naevia	Feldschwirl		V	g				
Motacilla flava	Wiesenschafstelze	3		u				
Passer montanus	Feldsperling	V	V	g				
Perdix perdix	Rebhuhn	3	2	s				
Pernis apivorus	Wespenbussard	3	V	g				
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3		u				
Picus viridis	Grünspecht	V		u				
Riparia riparia	Uferschwalbe	V		u				
Strix aluco	Waldkauz			g				
Sylvia communis	Dorngrasmücke			g				
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	V		?				
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	2		?	g			
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	u			

In der Arbeitshilfe sind insgesamt 35 Vogel-Arten aufgelistet, davon sind alle Arten bis auf die Klappergrasmücke und dem Waldwasserläufer (unbekannt) in dem Erhaltungszustand in der kontinentalen Region (EZK) als Brutvorkommen, vier Arten als Rastvorkommen und der Graureiher als Wintervorkommen erfasst.

Typische Offenlandarten, bzw. Arten der Kulturlandschaft, die im Gebiet vorkommen könnten sind **Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel** und **Wiesenschafstelze**. Diese sind Bodenbrüter und auf strukturreiche Agrarlandschaften mit ausreichendem Nahrungsangebot mit Extensiv-Grünland, Feucht-Nasswiesen, Feldrainen und Brachen angewiesen. Wesentlich für den Kiebitz ist zudem eine Lage in der offenen, weitgehenden gehölzfreien Feldflur, nicht an durch KFZ- oder Erholungsverkehr stark frequentierten Wegen und unter 200 m Abstand zu Straßen. Bereiche unter 100 m Abstand zu Vertikalstrukturen, wie geschlossene Gehölze und Bebauung, werden gemieden. Ähnliche Ansprüche stellt u.a. das Rebhuhn. Durch das Vorhaben **könnten Beeinträchtigungen** auf die genannten Vogelarten **resultieren**. Da sich aber im direkten Umfeld der Vertikalstrukturen wie Wohnhäuser, Gehölze, usw. befinden kann ein **Vorkommen** der genannten Vogelarten **ausgeschlossen werden** (siehe Effektdistanzen der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr und Orientierungswerte für Fluchtdistanzen von Vogelarten). Einzig die **Wiesenschafstelze** könnte im Untersuchungsgebiet vorkommen. Aufgrund der großflächig vorhandenen Ausweichlebensräume kann eine **direkte Beeinträchtigung** ebenfalls **ausgeschlossen** werden.

Bei **Graureiher, Flussregenpfeifer** und dem **Teichhuhn** ist mit einer Beeinträchtigung im Untersuchungsgebiet und im näheren Umfeld aufgrund der Lage des Gebietes nicht zu rechnen. Nennenswerte Fließ- und Stillgewässer samt Ufervegetation bzw. großräumige Feuchtlebensräume wie z.B. Röhricht- oder Schilfbestände sind, neben der ca. 90 m östlich befindlichen Abens, nicht vorhanden. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelarten im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Gartenrotschwanz (auch in Siedlungen vorzufinden), **Grünspecht, Habicht, Hohltaube, Kleinspecht, Sperber, Mäusebussard, Schwarzspecht** und **Waldohreule** sind Vogelarten deren vorrangiger Lebensräume und / oder Jagdreviere Wald- oder Gehölzbestände darstellen. Durch das Vorhaben werden keinerlei Gehölzbestände beeinträchtigt. Somit kann **eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen** werden.

Neuntöter und **Dorngrasmücke** können potentiell im Planungsgebiet vorkommen, sind aber laut Rote Liste Bayern nicht gefährdet. Auch befinden sich die genannten Arten im Planungsgebiet und Umland in einem günstigen Erhaltungszustand. Die Arten brüten in trockener und sonniger Lage in offenen und halboffenen Landschaften, die mit Büschen, Hecken, Feldgehölzen und Waldrändern ausgestattet sind. Durch das Vorhaben werden keinerlei Gehölzbestände beeinträchtigt. Somit kann **eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen** werden.

Die Brutplätze des **Baumfalken** sind Gehölzränder, Lichtungen in Altholzbeständen, kleine Gehölze und auch einzeln stehende hohe Bäume und manchmal hohe Leitungsmasten; freier Anflug spielt eine Rolle. Entscheidend ist aber das Angebot von alten Nestern. Die Nähe von offenen Flächen wird bevorzugt, vor allem über Ödland, Mooren, Feuchtgebieten und an Gewässern liegen die wichtigsten Jagdgründe für Insekten und Sing-

vögel. Nester können auch in Siedlungsnähe oder großen Stadtparks stehen, aber kaum in geschlossenen Wäldern. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Der **Baumpieper** brütet in allen Teilen Bayerns. Lichte Wälder und lockere Waldränder, besonders Mischwälder mit Aufflichtungen, sowie Niedermoorflächen mit einzelnen oder in kleinen Gruppen stehenden Bäumen weisen hohe Revierdichten auf. Regelmäßig besiedelt werden Aufforstungen und jüngere Waldstadien, Gehölze mit extensiv genutztem Umland, Feuchtgrünland und Auenwiesen in nicht zu engen Bachtälern, seltener in Siedlungsgebieten. Wichtiger Bestandteil des Reviers sind geeignete Warten als Ausgangspunkt für Singflüge sowie eine insektenreiche, lockere Krautschicht und sonnige Grasflächen mit Altgrasbeständen für die Nestanlage. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Hauptlebensraum des **Bluthänflings** sind sonnige und eher trockene Flächen, wie Magerrasen in Verbindung mit Hecken und Sträuchern, Wacholderheiden, Waldränder mit randlich gelegenen Fichtenschonungen, Anpflanzungen von Jungfichten, begleitet von einer niedrigen, samentragenden Krautschicht. Als Brutvogel in der offenen, aber hecken- und buschreichen Kulturlandschaft kommt die Art auch am Rand von Ortschaften vor, wenn dort für die Anlage von Nestern geeignete Büsche und Bäume stehen. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Der **Feldschwirl** benötigt offenes Gelände mit vor allem zwei Strukturelementen: flächig niedrige Vegetation (ca. halben Meter hoch), die ihm Deckung bietet und gleichzeitig genügend Bewegungsraum lässt, sowie einzeln herausragende Strukturen, die als Warten geeignet sind. Die übrigen Standortfaktoren sind von untergeordneter Bedeutung. Die Art kommt deshalb in unterschiedlichsten Biototypen vor. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Der **Feldsperling** ist in Bayern Brutvogel in offenen Kulturlandschaften mit Feldgehölzen, Hecken und bis 50 ha großen Wäldern mit älteren Bäumen, in Streuobstwiesen und alten Obstgärten. Künstliche Nisthöhlen werden häufig angenommen, auch Hohlräume von Beton- und Stahlmasten u. ä. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Gelbspötter brüten in lockeren, sonnigen Laubbeständen mit einzelnen hohen Bäumen und vielen höheren Büschen als Unterwuchs, auch in kleinen Baumgruppen. Der Eindruck, feuchter Untergrund würde bevorzugt, lässt sich wohl damit erklären, dass sich dort oft optimale Vegetationsstrukturen, vor allem als Auwälder entlang von Flüssen oder als Gehölze in Feuchtgebieten und an Seeufern, finden. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Die **Klappergrasmücken** brüten in einer Vielzahl von Biotopen, wenn geeignete Nistplätze vorhanden sind. Parks, Friedhöfe und Gärten mit dichten, vorzugsweise niedrigen Büschen, aber auch Feldhecken und Feldgehölze oder Buschreihen und dichte Einzelbüsche an Dämmen bieten in Siedlungen und im offenen Kulturland Brutplätze. Geschlossene Hochwälder werden gemieden, größere Lichtungen mit Gebüsch und auch buschreiche Waldränder werden besiedelt. Es sind innerhalb des Untersuchungsgebietes keinerlei Gehölzstrukturen vorhanden. Somit kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass **keinerlei Beeinträchtigungen auf die genannte Vogelart** resultieren.

Der **Kuckuck** bevorzugt vor allem offene und halboffene Landschaften mit Büschen und Hecken bis hin zu lichten Wäldern. Dies sind u. a. Verlandungszonen stehender Gewässer, Riedgebiete und Moore. Ebenso nicht zu dichte Nadel-, Misch- und Laubwälder, reich gegliederte Kulturlandschaften mit hohem Angebot an Hecken und / oder Feldgehölzen. Aber auch große Parkanlagen welche sich in Umgebung ländlicher Siedlungen befinden. Intensiv genutzte Ackerflächen, dichte Nadelforste und das Innere großer Städte werden in der Regel gemieden. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen** werden.

Für **Mauersegler** ist der Luftraum das Nahrungshabitat und jagd über den verschiedensten Landschaften. Bruthabitate sind heute überwiegend mehrgeschossige Gebäude; die Nesteingänge sind meist unmittelbar unter dem Dach. Die brutplatztreuen Mauersegler brüten in Kolonien und nutzen innerhalb der Ortschaften oft nur einzelne Gebäude. Menschliche Ansiedlungen beherbergen daher so gut wie alle Brutplätze, und zwar vor allem Siedlungen mit städtischem Charakter und hohen Bauten. Im Umfeld sind potentielle Quartiere vorhanden. Das Untersuchungsgebiet selbst könnte ein Jagdgebiet darstellen. **Beeinträchtigungen** auf die Art können nach dem **derzeitigen Kenntnisstand hingegen ausgeschlossen** werden.

Über allen mehr oder weniger offenen Landschaften jagen **Mehlschwalben** in vielen Gebieten zusammen mit Rauchschnalben. Brutplätze vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschnalbe in Randbereichen der Städte. Neigung zu dichter Koloniebildung. Ein **Vorkommen** ist im näheren Umfeld **potentiell möglich**. **Beeinträchtigungen** im Untersuchungsgebiet auf die Art können aber nach derzeitigen Kenntnisstand hingegen **ausgeschlossen werden**.

Rauchschnalben sind flächendeckend in Bayern vorhanden. Brutplätze liegen vor allem in Dörfern und Einzelhäusern des ländlichen Raums, weniger in städtischen Siedlungen, weil die Nester meist im Inneren von Gebäuden, vor allem in Viehställen, Scheunen usw. angelegt werden. Großflächige Röhrichtbestände werden vor und nach der Brutzeit als Massenschlafplätze aufgesucht. Ein **Vorkommen** ist im näheren Umfeld **potentiell möglich**. **Beeinträchtigungen** im Untersuchungsgebiet auf die Art können aber nach derzeitigen Kenntnisstand hingegen **ausgeschlossen werden**.

Turnfalken brüten in der Kulturlandschaft selbst wenn nur einige Bäume oder Feldscheunen mit Nistmöglichkeiten vorhanden sind. Auch in Siedlungsgebieten auf Kirchtürmen, Fabrikschornsteinen und anderen passenden hohen Gebäuden wird gebrütet. Jagdgebiete sind offene Flächen mit lückiger oder möglichst kurzer Vegetation, etwa Wiesen und Weiden, extensiv genutztes Grünland, saisonal auch Äcker, Brachflächen, Ödland, Ackerrandstreifen, Straßenböschungen, in Städten auch Gärten, Parks, Friedhofanlagen, Sportplätze. Ein **Vorkommen** ist im Untersuchungsgebiet **potentiell möglich**. **Beeinträchtigungen** auf die Art können nach derzeitigen Kenntnisstand hingegen **ausgeschlossen werden**, da sich im Umland ausreichend Ersatzlebensräume befinden.

Die **Uferschnalbe** brütet hauptsächlich in Sandgruben, der Rest fast ausnahmslos in weiteren Materialentnahmestellen, vor allem in Kieswänden mit Sandadern. Kolonien befinden sich häufig unmittelbar am Wasser oder in der Nähe von Gewässern, teilweise aber auch mehrere Kilometer davon entfernt. Lufträume über Wasser sind wichtige Jagdgebiete. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen werden**.

Der **Waldkauz** besiedelt lichte, lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, reich strukturierte Landschaften mit altem Baumbestand (Auwälder, Parkanlagen, Alleen, Feldgehölze) und kommt auch in Siedlungsgebieten vor. Er fehlt in gehölzarmen Feldfluren. Er brütet meist in Baumhöhlen, Nistkästen werden oft rasch angenommen. Ferner sind auch Gebäudebruten (Kirchtürme, Ruinen, Dachböden, Taubenschläge) und Felsbruten bekannt. In offenen Biotopen spielen auch gute, oft längerfristig genutzte Tagesruheplätze eine Rolle. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen werden**.

Wälder zählen zum Lebensraum bestimmenden Element des **Waldwasserläufers**. Offene Gewässer, wie extensiv bewirtschaftete Teiche, kleine Gräben und Bäche sowie Altwässer mit vegetationsfreien Schlammflächen sind weitere wichtige Bestandteile seines Bruthabitats. Verlandungszonen mit unterschiedlichen Sukzessionsstufen bilden oft den Übergangsbereich zwischen (Bruch-)Wald und Schlammfläche. Geeignete Nahrungsflächen für Durchzügler sind Flachwasserzonen und Schlammflächen. So kann die Art an Flüssen, Seen, Kläranlagen, aber auch Wiesengräben, Bächen, kleineren Teichen und Pfützen auftreten. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen werden**.

Wespenbussarde brüten in reich gegliederten, abwechslungsreichen Landschaften mit Wäldern unterschiedlichster Ausdehnung und Baumarten. Es werden meist lichte, unterholzarmen Laub- und Mischwäldern besiedelt, aber auch große Nadelwälder. Voraussetzung ist ein entsprechendes Nahrungsangebot. Als Nahrungsgebiete dienen Wälder, Waldsäume, Grünland, Brachflächen, Heckengebiete, Trocken- und Halbtrockenrasen, Moore und andere Feuchtgebiete. Nester stehen nicht selten in Waldrandnähe, selbst neben verkehrsreichen Straßen. Aufgrund **nicht vorhandener Lebensräume** kann ein **Vorkommen** der Vogelart im Untersuchungsgebiet nach derzeitigen Kenntnisstand **ausgeschlossen werden**.

Prognose

Es sind im Untersuchungsgebiet keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt. Mit einem Vorkommen ist nicht zu rechnen. Dagegen können europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorkommen. Für die vermutlich vorkommenden, häufigen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist es während der Baumaßnahme verboten, diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Da keinerlei bauliche Veränderungen stattfinden und somit die vorhandenen Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden, wird eine weitergehende **artenschutzrechtliche Prüfung** für **nicht erforderlich** gehalten.

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (RLB 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
S	ungünstig/schlecht
U	ungünstig/unzureichend
G	Günstig
?	Unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

© Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016

3.2 Schutzgut Boden

Die Geologische Karte von Bayern (M 1 : 500.000, Bodeninformationssystem BIS, 2016) bestimmt den Untergrund im Planungsgebiet in der westlichen Hälfte als „Obere Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil - Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies“, im östlichen Teil als „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“.

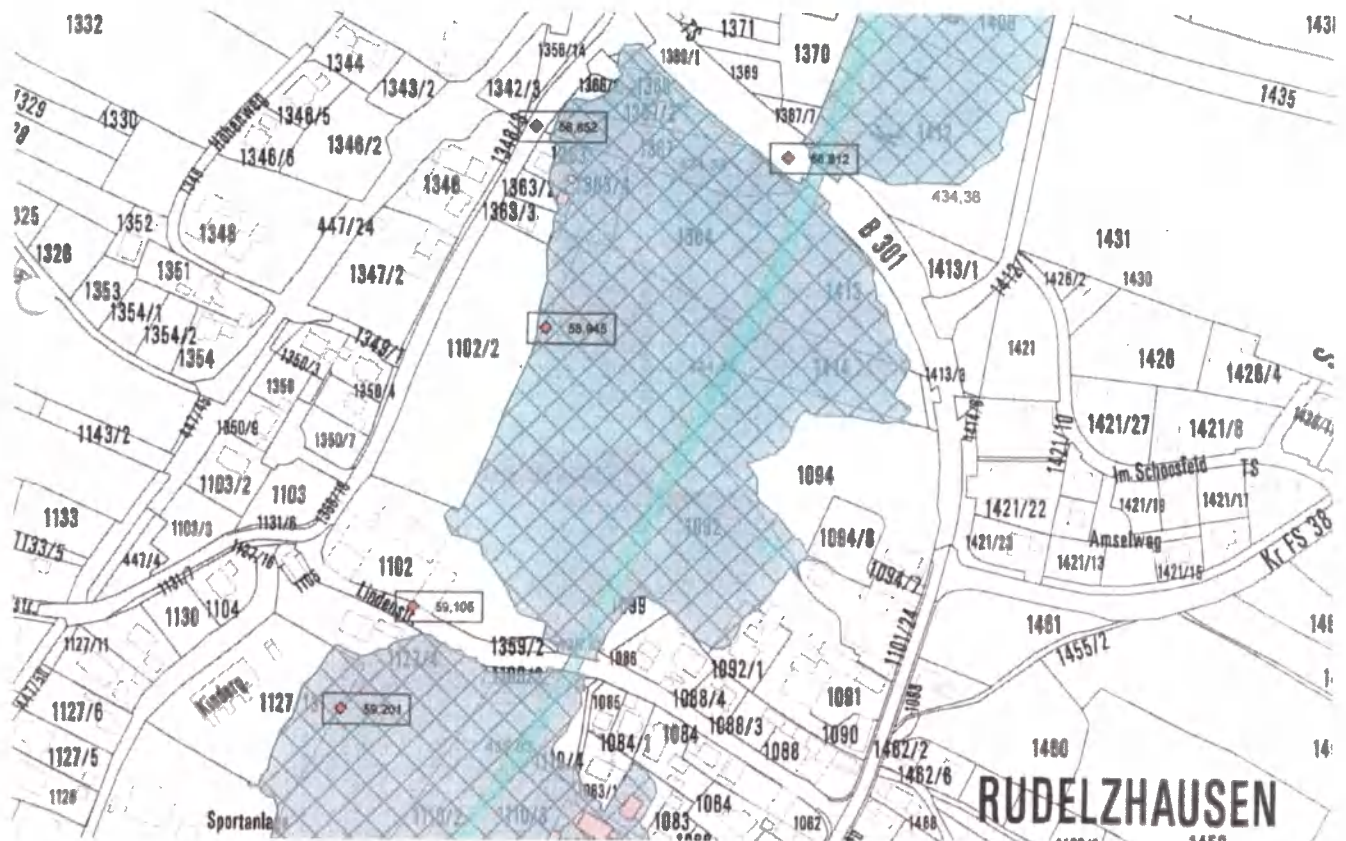
Nach der **Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems (BIS, www.bis.bayern.de, M 1: 25.000)** besteht im gesamten Planungsgebiet „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“.

Für den Geltungsbereich wird in der Bodenschätzung als Grünland, **Bodenart Lehm (Zustandsstufe I)** mit einer **Grünlandzahl von 63/62** dargestellt, welche weit über dem Landkreisdurchschnitt von 46 liegt und somit einer **hohe Ertragsfähigkeit der Grünlandflächen** entspricht.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK 14, 2009)** nennt für den Boden des Planungsgebietes ein überwiegend sehr hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe (siehe Karte 3.1). Die Konfliktkarte Boden 3.1 weist auf eine überwiegend mittlere mögliche Beeinträchtigung bzw. einen Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge hin. Als Ziele und Maßnahmen stellt Karte 4.1 das Planungsgebiet als Gebiet mit allgemeinen Schutzerfordernissen zur Sicherung der Filter-, Transformator-, Puffer- und Senkenfunktionen des Bodens dar. Ebenso dient das Planungsgebiet zum Erhalt und Sicherung von Standorten, die als Lebensraum für seltene Lebensgemeinschaften dienen können (siehe Karte 4.1).

3.3 Schutzgut Wasser

Nach dem **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK 14, 2009)** wird das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe für den gesamten Bereich als überwiegend hoch eingestuft, die Auenfunktion ist überwiegend beeinträchtigt. Die Gewässerstrukturklasse der Abens wird im Umfeld des Geltungsbereiches als überwiegend stark beeinträchtigt dargestellt (vgl. Karte 3.2). Das Umfeld des Planungsgebietes wird laut Konfliktkarte 7.2 als Gebiet zur Erhaltung und Pflege der gewachsenen historische bedeutsamen Kulturlandschaft mit ihren Ausstattungselementen und Erscheinungsformen – Gründenkmäler, -objekte dargestellt. Als Ziele nennt das LEK die Erhaltung und Entwicklung von intakten und wenig beeinträchtigten Auen, die Sicherung bzw. Förderung erosionsmindernder Nutzungsformen in stark erosionsgefährdeten Einzugsgebieten und Stärkung des Wasserrückhaltes in der Fläche z. B. durch Aktivierung der natürlichen Speichermedien Boden, Vegetation (siehe Karte 4.2).



amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, geoportal.bayern.de)

Das bestehende Gelände liegt laut Katasterkarte in einer Höhenlage über 435,0 müNN. Die Lindenstraße befindet sich gemäß Abfrage im Geoportal im Wesentlichen auf 438,0 müNN und fällt im Süden an der Straßenkreuzung Richtung Abens um rund 1 m auf unter 437,5 müNN.

Entlang der Straße verläuft am Westrand eine über 1,0 bis zu 1,5 m hohe Straßenböschung. Ab dem Böschungsfuß fällt das Gelände leicht **bis zum teilweise trockenfallenden Grabenlauf am Ostrand**. Ab hier beginnt die eigentliche Talsohle des Abenstaales (= Überschwemmungsgebiet in der Abbildzungb).

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** befindet sich im Geltungsbereich kein Wasserschutzgebiet (WSG) und kein amtliches Überschwemmungsgebiet. Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich grenzt das amtliche Überschwemmungsgebiet der Abens an. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist hierbei in der Darstellung auf Flächennutzungsplanebene abweichend und inzwischen veraltet. Die vorangegangene Abbildung zeigt das aktuelle Überschwemmungsgebiet, das den Geltungsbereich ausspart. Dem entspricht auch die Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, LfU Bayern, geoportal.bayern.de).

Aufgrund der flachen Lage am Rande der Talsohle des Abenstaales ist ein sehr niedriger **Grundwasserflur-Abstand** gegeben. Die Abens fließt von Süd nach Nord. Die Grundwasserhöhengleichen liegen bei 433 müNN und fallen nach Nord-Osten in Fließrichtung der Abens. Zur mittleren Geländehöhe (436 müNN) ergibt sich somit ein Flurabstand von mind. 3 m.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Laut **Bodeninformationssystem (BIS, www.bis.bayern.de, M 1: 25.000)** liegt die Jahresmitteltemperatur im Planungsgebiet bei 7 - 8 ° C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 750 mm bis 850 mm Niederschlag.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK 14, 2009)** beschreibt das Abenstal als potenzielles Kaltluftammelgebiet und potenzielle Luftleitbahn (siehe Karte 3.3). In der Konfliktkarte Schutzgut Klima und Landschaft wird der Geltungsbereich / das Abenstal ebenfalls als Kaltluftammelgebiet gekennzeichnet (siehe Karte 7.3).

Nachdem das Planungsgebiet am Rande der Talsohle in Verlängerung der Hofstelle liegt ist keine Beeinflussung des Kaltluftabflusses durch eine Bebauung zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage über 435 müNN. Die Lindenstraße liegt gemäß Abfrage im Geoportal im Wesentlichen auf 438 müNN und fällt im Süden an der Straßenkreuzung Richtung Abens um rund 1 m auf deutlich unter 437,5 müNN. Entlang der Straße verläuft am Westrand eine über 1,0 bis zu 1,5 m hohe Straßenböschung mit Grasflur. Ab dem Böschungsfuß fällt das als Acker bewirtschaftete Gelände leicht bis zum teilweise trockenfallenden Grabenlauf am Ostrand. Ab hier beginnt die eigentliche Talsohle des Abenstales, ebenfalls als Acker bewirtschaftet. Im Umfeld der Hofstelle, deren Wohngebäude abgerissen wurde, beindet sich kleinflächig Intensiv-Grünland. Die Hofstelle stellt den nördlichen Ortseingang der historischen Dorfbauung auf der Westseite der Abens dar. Die im Urkatsater bereits verzeichnete Hofstelle in der Kurve der Lindenstraße war außer dem Kirchdorf die einzige Bebauung westlich der Abens. Heute stehen westlich des Hofgebäudes drei große Fichten.



Blick nach Süden über den Geltungsbereich, Hofstelle rechts



Blick nach Süden auf die Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt

Nach dem **Landschaftsentwicklungskonzept Region München** (LEK, 2009) besitzt das Abenstal östlich des Planungsgebietes eine hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt. Es wird eine Erlebniswert sowie kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung im nahen Umfeld des Planungsgebietes ausgewiesen (vgl. Karte 3.5). Mögliche Lärmbelastungen (Bundesstraße B 301) werden laut Konfliktkarte 7.4 als hoch eingestuft. Laut Zielkarte 4.5 dient das Planungsgebiet zur Erhaltung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit strukturreichem, traditionell gewachsenem Landschaftsbild. Laut Zielkarte 4.6 dient das Planungsgebiet der Erhaltung und Entwicklung von sonstigen Erholungsräumen. Es soll eine Verminderung der Lärmbelastung (Bundesstraße B 301) und anderer Beeinträchtigungen erfolgen.

3.6 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Planungsgebietes selbst sind keine Boden- oder Baudenkmäler und Sachgüter verzeichnet. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Funde.

In ca. 360 m südlichem Abstand befindet sich ein Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte (Nr. D-1-78-122-3), Kriegergedächtniskapelle, kleiner Putzbau mit Vorhalle in barockisierendem Stil, bez. 1922; mit Ausstattung. Bauen hergestell, nachqualifiziert.

In ca. 400 m südlichem Abstand befindet sich ein Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte (Nr. D-1-78-122-5) Kriegerdenkmal für 1870/71, Obelisk auf Postament. Bauen hergestell, nachqualifiziert.

In ca. 400 m südwestlichem Abstand befindet sich eine St. Nepomuk-Statue (Nr. D-1-78-122-4), Figur des hl. Johann Nepomuk in modernem Bildstock, 18./19. Jh. Bauen hergestell, nachqualifiziert.

In ca. 600 m südwestlichem Abstand befindet sich die **Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (Nr. D-1-78-122-11)** im Kern gotischer langgestreckter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und angefügter Sakristei, barockisiert, um 1904/05 um neubarocken Turm erweitert; mit Ausstattung. Bauen hergestell, nachqualifiziert.

Im Umfeld der **Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt** befindet sich das Bodendenkmal mit den Nummer:

- D-1-7436-0153: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt von Kirchdorf mit Friedhof.. Bauen nicht hergestell, nachqualifiziert.

Östlich davon, in ca. 600 m Abstand zum Geltungsbereich befindet sich ein weiteres Bodendenkmal

- D-1-7436-0007: Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Kirchdorf"). Bauen nicht hergestell, nachqualifiziert.

Hier gilt es zu prüfen, ob **Sichtbezüge** auf Baudenkmäler bzw. Ensembles erheblich beeinträchtigt werden. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen einer Ortseinsicht im Juli 2016. Auf Grund der direkt südlich anschließenden

Hofstelle mit hohen Gebäudekörpern (Wirtschaftsgebäude) sind zum Ortskern von Rudelzhausen keine Blickbeziehungen gegeben. Die Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt ist auf Grund ihrer Lage vom Talraum bzw. der Brücke über die Abens weiterhin vollständig einsichtig.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Blickbeziehungen von Norden –andere Sichtkorridore werden von der Bebauung nicht betroffen – durch die geplante Bebauung (drei Vollgeschosse) erheblich beeinträchtigt werden.

3.7 Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in der nördlichen Mitte des Hauptortes Rudelzhausen der Gemeinde Rudelzhausen. Der Geltungsbereich wird gegenwärtig von landwirtschaftlicher Nutzung, v. a. Acker, und sehr kleinflächige im Süden von Intensiv-Grünland geprägt. Im Westen schließt jenseits der Lindenstraße Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) und weiter nördlich des Höhenwegs Dorfgebiet (MD) mit einer weiteren Hofstelle an. Im Norden und Osten erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen (Acker) bis zur 100 m östlich verlaufenden Abens.

Der Hauptort Rudelzhausen ist erstmals vor über 1200 Jahren urkundlich erwähnt. Ein lohnenswertes Ausflugsziel insbesondere für Familien mit Kindern ist das in Tegernbach idyllisch am Waldrand gelegene Freibad. Eine weitere Sehenswürdigkeit ist der ehemalige Bahnhof in Einzelhausen. Dieser befindet sich mittlerweile in Privatbesitz und wurde liebevoll restauriert (Quelle: homepage der Gemeinde Rudelzhausen).

Im Süden grenzt eine Hofstelle zwei raumwirksamen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden an. Das zur Hofstelle zugehörige Wohngebäude wurde abgerissen.

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Lindenstraße, die als Kreisstraße FS 42 klassifiziert ist, begrenzt.

Wesentlich sind darüber hinaus die Lärmbelastungen Bundesstraße B 301 (Abschnitt Kreisstraße FS 42 Kirchdorf bis Staatsstraße St 2049 Mainburg). Hier liegen derzeit noch die Zahlen der Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 vor. Die Zahlen zeigen einen durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von 9.912 Fahrzeugen (Kfz), wobei der Schwerlastverkehr bei rund 587 liegt. Diese Werte liegen aber noch unter den Mittelwerten für den Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 10.093 Fahrzeugen täglicher Belastung für Bundesstraßen bzw. einem täglichen Schwerlastverkehr von 825.

Um zum auf der gegenüberliegenden Seite im Westen der Kreisstraße FS 42 befindlichen Baugebiet "Lindenstraße" mit der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) einen ausreichenden Abstand von mind. 30 m zu gewährleisten, wird im Entwurf auf zwei Stellplätze verzichtet. Somit kann eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (z. B. durch Türenschnellen) in der Nacht ausgeschlossen werden.

4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

4.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Tabelle 2 Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter – Übersicht – Ebene Bebauungsplan

Schutzgüter	Vorbelastungen und Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken
1. Boden und Untergrund - Bodenbeschaffenheit - Untergrundverhältnisse - Auenmorphologie - Geowissenschaften und Bodendenkmäler - Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit)	hohe Versiegelung (GRZ 0,6, Dorfgebiet) Lehm (Auenböden), darunter Kies nicht gegeben altes Siedlungsgebiet, seit 800 Verlust von ertragreichen Böden
2. Oberirdische Gewässer - Strukturgüte, Morphologie und Dynamik - Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen - Biologische und chemisch-physikalische Gewässergüte	nicht gegeben Unmittelbar angrenzendes Überschwemmungsgebiet nicht gegeben
3. Grundwasser - Grundwasserverhältnisse - Grundwasserbeschaffenheit	Vorbelastung durch Einträge aus der Landwirtschaft Relativ geringer Flurabstand, über 3 m nachrangig
4. Luft - Regionale Luftqualität	nachrangig, untergeordnete Verkehrsemissionen (v. a. PKW)
5. Klima - Klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss	nachrangig, untergeordnete Aufheizung durch Bebauung und Versiegelung bei gleichzeitiger zu erwartender Durchgrünung
6. Landschaft und Schutzgebiete - Landschaftsbild und -charakter, Landschaftsentwicklung - amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, IÜG) - Schutz- / Vorranggebiete (Schutzgebiete nach BayNatSchG und FFH bzw. SPA)	Vorbelastung: landwirtschaftliche Gebäude im Süden Bebauung am Rande des Abenstaales, mäßig exponiert / geringe Ferneinsehbarkeit Nachrangig, keine Aussagen im näheren Umfeld nicht gegeben, Erhalt und Sicherung des Abenstaales als Biotopverbundachse
7. Wildpflanzen und ihre Lebensräume - Aquatische Flora und Vegetation - Terrestrische u. amphibische Flora u. Vegetation - Biotopverbund und biologische Wanderachsen	nicht gegeben nachrangig, aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, am Grabenlauf im Osten nur noch Baldrian als Kennart Grünland im Süden, Grasfluren an Straße als Trittsteinbiotope
8. Wildtiere und ihre Lebensräume - Aquatische Fauna (Fische u. Gewässerbodenfauna) - Terrestrische und amphibische Fauna - Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer	nicht gegeben nur Kulturfolger zu erwarten durch Nähe zur Abens ein gewisses Potenzial gegeben für einen Biotopverbund
9. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr - Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen - Vorhabensbedingte Gerüche - Verkehrsbedingte Luftschadstoffe - Staubentwicklung während der Bauphase - Vorhabensbedingter Lärm - Lärm während der Bauphase - Straßenverkehrslärm - Erschütterungen - Trinkwasser - Erholung und Freizeit - Sicherheitsbetrachtung Störungen u. Gefahrenlagen	Vorbelastung durch Straßenlärm (Lindenstraße, B 301) nachrangig, bei Gebäudeheizung mit fossilen Energieträgern nicht gegeben unwesentliche Erhöhung durch Ziel-/ Quellverkehr (v. a. PKW) durch Abgrabungen, Erschließungs- und Bodenarbeiten nachrangig zeitlich befristeter Baustellenlärm unwesentliche Erhöhung durch Ziel-/ Quellverkehr (v. a. PKW) unwesentlich, während Bauphase gegeben nicht gegeben Verschlechterung zu erwarten, Einschränkung der Fernsicht nicht gegeben
10. Kultur- und Sachgüter - Kulturdenkmäler - Sachgüter im öffentlichen Interesse	im Nähebereich nicht vorhanden nicht gegeben

ausführliche Beschreibungen der Belastungswirkungen basierend auf Ausgangszustand und Vorbelastungen siehe Tabellen 3 (Kapitel 4.1.2), Tabelle 4 (Kapitel 4.1.3) und Tabelle 6 (Kapitel 4.3).

4.1.2 Wirkräume

Für das Schutzgut **Boden** entspricht der Wirkraum exakt dem **Geltungsbereich**. Für die **weiteren Schutzgüter** Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden die Auswirkungen im näheren Umfeld, hier in etwa der Umgriff gemäß dem in der **Skizze Bestandssituation dargestellten Landschaftsausschnitt** untersucht.

Im Folgenden wird auf die weitergehende Wirkräume eingegangen. Hierzu zählen insbesondere beim **Schutzgut Mensch die verkehrlichen Auswirkungen** durch die Lindenstraße (Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung im Ortszentrum Rudelzhausens) sowie die Fremdeinwirkung von der Bundesstraße B 301. Hier ist der Wirkraum **großflächig**, in etwa entsprechend dem Gemeindegebiet zu sehen.

Durch das geplante Dorfgebiet sind nur untergeordnete Veränderungen der Verkehrsbewegungen im Ortszentrum zu erwarten (Ziel- und Quellverkehr). Auch kann für den Berufsverkehr Richtung Mainburg, Freising oder weiter überörtlich keine Auswirkung erkannt werden. Allerdings kann sich an der Einmündung in die Lindenstraße (v. a. langsame Rechtsabbieger) gerade im Berufsverkehr eine gewisse Auswirkung auf den Verkehrsfluss ergeben.

Aussagen zur Verlagerung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Ortsbereichs sind aufgrund der vorhandenen Datenlage nicht möglich.

Tabelle 3 umweltrelevante Be- und Entlastungswirkungen – Ebene Bebauungsplan

Schutzgüter und Wirkfaktoren	Umweltrelevante Belastungswirkungen	Umweltrelevante Entlastungswirkungen
Arten und Lebensräume	randliche Störungen, bau- / betriebsbedingte Lärm- / Schadstoffbelastungen	Gehölzpflanzungen (Großbäume, Auengebüsche) als Ortsrandeingrünung, Ergänzung der Vernetzungsstrukturen v. a. durch Großbäumen am Parkplatz im Süden
Boden	Versiegelung, Abgrabung bzw. Aufschüttung (Verlust von Bodenfunktionen / ertragreiche Böden), Verdichtung, Schadstoffeintrag	Minimierung der Verkehrsflächen, befestigte Fahrbahn der privaten Erschließungsstraße mit Platten- bzw. Pflasterbelag, Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen
Wasser	Versiegelung (Verlust von Funktionen des Wasserhaushalts, Schadstoffeinträge)	Konzept zur vollständigen Dach- und Oberflächenwasserableitung, Versickerung vor Ort
Klima und Luft	Versiegelung (Verlust klimatisch wirksamer Flächen, Aufheizung aufgrund Versiegelung), allerdings auch Durchgrünung zu erwarten	erhebliche Erhöhung des Gehölzanteils, Klima-Ausgleichsfunktion durch ausgedehnte Pflanzungen (Dauerbewuchs)
Landschaftsbild/ Erholung	Bebauung in flacher Hanglage am Rande des Abenstals, keine Fernsicht	großzügige Ortsrandeingrünung am Nordoststrand (Heckenstruktur), bewusste Gebäudestellung
Kultur- und Sachgüter	---	---
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens (PKW), baubedingte Lärmbelastung	---

4.1.3 Differenzierung nach Wirkfaktoren - bau-, anlage-, betriebsbedingt

Neben den unter Punkt 3 schutzgutbezogen analysierten Umweltbelangen gibt es Auswirkungen, z. B. über die **Wirkfaktoren** Lärm und Schadstoffe, die **den Menschen direkt** betreffen können. Das Schutzgut Mensch nach § 1 Abs. 6 Satz 7 c) BauGB bzw. § 2 Abs. 2 UVPG stellt hingegen auf die mittelbare Beeinträchtigung durch ein Vorhaben ab (Jessel / Tobias, Seite 230).

Aufgrund der für auch für das Boardinghouse abschließend **nicht benennbaren exakten Projektdaten** werden in der nachstehenden Tabelle 4 die anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen zusammengefasst. Die zugrunde liegenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Bewertungsparameter sind in Kapitel 7 aufgeführt.

Tabelle 4 bau-, anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen – Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand Ausgangssituation	Vorbelastungen	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt
Arten und Lebensräume	Acker, kleinflächig Intensiv-Grünland und Hofstelle im Süden, heterogene Bebauung im Umfeld	---	Verlust der Acker-Fläche als Wanderungskorridor und Jagdhabitat	Erhöhung der Strukturvielfalt, großzügige interne Grüngliederung, Straßen- und Parkplatzbegrünung mit Großbäumen
Boden	ertragreiche Lehme auf Ackerstandorten am Rande der Talsohle	Landwirtschaft	Abgrabung und Versiegelung	dichte Bebauung im Dorfgebiet GRZ 0,6, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Ackerstandorte
Wasser	Abens 90 m im Osten, geringer Grundwasserflurabstand über 3 m	potenzielle Spritz- und Düngemittelleinträge aufgrund Landwirtschaft	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Oberflächenwasserableitung in Regenrückhaltebecken sowie private Rückhaltung
Klima und Luft	nachrangige Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet	---	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Erschließungs- / Bauarbeiten	gewisse Aufheizung durch Erschließungsflächen
Landschaft	sehr flacher Hang, großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen im Umfeld	ausgeräumte Nutzflächen, heterogene, städtische Wohnbebauung im Westen	Verlust des offenen Geländes als „Lücke“ zwischen Hofstelle im Süden und heterogener Bebauung im Westen und Norden, Baustellenbetrieb	Bebauung einer Ackerfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen, Nachverdichtung einer „Lücke“ in Ortsrandlage
Kultur- und Sachgüter	---		Erschütterungen	erhöhte Frequentierung durch Erholungssuchende
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Dorf- und Wohnumfeld im Süden und Westen	Verkehrslärm v. a. der Lindenstraße ggf. auch noch der B 301	Staub- und Lärmemissionen, Setzungen	Lärm (v. a. PKW), Ziel- und Quellverkehr, ggf. Stauungen auf der Lindenstraße

4.1.4 Wechselwirkungen

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Lindenstraße (= FS 42) sowie Bundesstraße B 301), v. a. durch Lärm, sowie die Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen ist keine erhebliche Wechselwirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Ackerfläche geht zwar verloren, wird aber durch mindestens ebenso strukturreiche Außenanlagen (Wiese, Gehölzpflanzungen) ersetzt. Vor allem die randlichen Gehölzpflanzungen bilden einen weiteren Trittstein für den Aufbau eines Biotopverbundes am Rande des Abenstales. Hierdurch werden vielfältige Gehölzstrukturen geschaffen, die zukünftig für Vogelarten an Wert gewinnen.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

4.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Tabelle 5 Gegenüberstellung Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung der Schadstoffeinträge infolge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und extensiver Bewirtschaftung, ▪ Flächenversiegelung (im Dorfgebiet über 50%), ▪ Erhalt bzw. Wiederherstellung eines gewissen Anteils des Retentionsvermögens, verzögerter Abfluss von Niederschlagswasser aufgrund privater Rückhaltung sowie Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers, ▪ Veränderungen und kleinräumige Differenzierung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung, ▪ geringfügig positive Effekte für Flora/Fauna, Ergänzung der Ost-West-Vernetzungslinien v. a. durch Ortsrandeingrünung / Auengebüsche im Norden/Osten, ▪ Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung einer „Lücke“ zwischen Hofstelle und bestehender Wohnbebauung im Norden, ▪ Minderung des Erholungspotenzials in der Landschaft durch optische Störungen. 	<p>Es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustands zu erwarten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ weiterhin ackerbauliche Nutzung, Nährstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt in Abhängigkeit von der Anbaufrucht nicht auszuschließen, ▪ keine Überbauung und Flächenversiegelung, keine Nutzungsextensivierung zu erwarten, ▪ ungehinderter Abfluss auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ▪ Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, ▪ geringer Artenbestand, geringe Biotopqualität, keine besonderen Artenvorkommen im Geltungsbereich, ▪ potenzieller Lebensraum für „Allerweltsarten“ und Acker-Wildkräuter, ▪ bei Nutzungsaufgabe potenzieller Standort für Hochstaudenfluren mit Sukzession zu Gebüsch, ▪ Erhalt der offenen Kulturlandschaft, Fernblicke auf / von der Kirche weiterhin möglich.

4.3 Kurze Zusammenfassung der Prognose und Gesamtwirkbeurteilung

Tabelle 6 schutzgutbezogene Gesamtwirkbeurteilung – Übersicht – Ebene Bebauungsplan

Schutzgüter	Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken
1. Boden und Untergrund - Bodenbeschaffenheit - Untergrundverhältnisse - Auenmorphologie - Geowissenschaften und Bodendenkmäler - Bodennutzung (landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit)	hoch negativ hoch negativ nicht gegeben nicht gegeben hoch negativ
2. Oberirdische Gewässer - Strukturgüte, Morphologie und Dynamik - Abflussverhältnisse und Wasserspiegellagen - Biologische und chemisch - physikalische Gewässergüte	nicht gegeben gering negativ nicht gegeben
3. Grundwasser - Grundwasserverhältnisse - Grundwasserbeschaffenheit (Eintragsrisiko)	gering negativ gering negativ
4. Luft - Regionale Luftqualität	sehr gering negativ
5. Klima - Klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss	gering negativ
6. Landschaft und Schutzgebiete - Landschaftsbild und -charakter, Landschaftsentwicklung - amtliche Programme und Pläne (Regionalplan, LEK, ABSP, IÜG) - Schutz- / Vorranggebiete (nach BayNatSchG, FFH und SPA)	mittel negativ gering negativ gering negativ
7. Wildpflanzen und ihre Lebensräume - Aquatische Flora und Vegetation - Terrestrische und amphibische Flora und Vegetation - Biotopverbund und biologische Wanderachsen	nicht gegeben gering negativ gering negativ
8. Wildtiere und ihre Lebensräume - Aquatische Fauna (Fische und Gewässerbodenfauna) - Terrestrische und amphibische Fauna - Biotopverbund und biologische Durchgängigkeit der Gewässer	nicht gegeben gering negativ gering negativ
9. Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr - Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen - Vorhabensbedingte Gerüche - Verkehrsbedingte Luftschadstoffe - Staubentwicklung während der Bauphase - Vorhabensbedingter Lärm - Lärm während der Bauphase - Straßenverkehrslärm - Erschütterungen - Trinkwasser - Erholung und Freizeit - Sicherheitsbetrachtung Störungen und Gefahrenlagen	gering negativ gering negativ gering negativ gering negativ gering negativ mittel negativ mittel negativ sehr gering negativ sehr gering negativ gering negativ sehr gering negativ
10. Kultur- und Sachgüter - Kulturdenkmäler - Sachgüter im öffentlichen Interesse	gering negativ sehr gering negativ
Gesamtbeurteilung (Ausgleich berücksichtigt)	gering – mittel negativ

vgl. hierzu Tabelle 7 (siehe Kapitel 7, Seite 21) Erläuterung der verwendeten Bewertungsstufen und der methodischen Vorgehensweise

5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vorgehensweise

Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB

1. Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in **Bestandskategorien**
2. Ermittlung der **Eingriffsschwere** auf Grundlage des Bebauungsplans
3. Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität
4. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

BayStmLU München Januar 2003

5.2 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Ackerfläche, die mit Ausnahme der Straßenböschung, den gesamten Geltungsbereich umfasst, ist in die Kategorie **I oben** einzuordnen, ebenso das kleinflächige intensiv genutzte Grünland am Südrand.

Bewertung Schutzgut Boden

Der Boden weist im Planungsgebiet eine überdurchschnittliche Grünlandzahl (Lehm) auf. Das Schutzgut ist für die vorherrschenden Ackerflächen in Kategorie **I oben** einzuordnen. Das Intensiv-Grünland und die Straßenböschung als anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs zählen zu Bestandskategorie **II unten**.

Bewertung Schutzgut Wasser

Die Fläche ist mit über 3 m Flurabstand und der Lage außerhalb des wassersensiblen Bereichs als „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ und Bereich mit verminderter Versickerungsfähigkeit (Lehme) in Kategorie **I oben** einzuordnen.

Bewertung Schutzgut Klima und Luft

Der bisher unbebaute Geltungsbereich ist als kleinflächiger Randbereich bzw. Lücke zwischen der heterogenen Bebauung am Rande des Abenstals als klimatisch wirksame Luftaustauschbahn als Kategorie **I oben** zu bewerten.

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist einerseits als einheitliche Ackerfläche zu bezeichnen. Andererseits stellt das Gebiet eine gewisse untergeordnete Ortsrandstruktur Richtung Abenstal dar. Es ist aber keine Ferneinsehbarkeit gegeben. Der Geltungsbereich entspricht als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft der Kategorie **I oben**.

Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild:

Für den bezüglich der Schutzgüter weitgehend homogenen Geltungsbereich ergibt sich **eine einheitliche Einstufung in Bestandskategorie I**.

5.3 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Dorfgebiet** auf insgesamt 0,5 ha geplant. Es sind bergseitige Wandhöhen bis 9,0 m, drei Vollgeschosse mit einem flachen Sattel- oder Pultdach bzw. einem Flachdach zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6. Somit liegt eine hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor.

Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ A** für das gesamte Dorfgebiet. Mit Ausnahme des Nordrandes werden leistungsfähige Randeingrünungen (Großbäume, Auengebüsche) festgesetzt. Somit erfolgt hier keine Verschlechterung, sondern eher eine Aufwertung. Da der Geltungsbereich keine öffentlichen Flächen enthält ist er mit der Eingriffsfläche gleichzusetzen. Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von 5.008 m².

5.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung der Abbildung 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I. Hierfür sind folgende Faktor-Spannen angegeben: A I: 0,3 – 0,6.

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die Qualität der Planung berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept mit minimierten Erschließungsflächen im Süden, der Sicherung des Talraumes als Freihaltezone und der Anordnung des langgestreckten Baukörpers in Zusammenhang mit der bisherigen Hofstelle sowie der Pflanzung von 22 St Großbäumen stellt eine hohe Planungsqualität dar. Daher ist der Kompensationsfaktor **nahe am Mindestwert der Faktor-Spanne** anzusetzen. Bei der **Kombination A I** somit der Faktor **0,35**. Setzt man den oben genannten Kompensationsfaktor an, so errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 921 m²** auf für die Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan. Für die Ebene Flächennutzungsplan erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in der Begründung zur 12. Änderung.

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich = Eingriffsfläche					5.008 m ²
Typ A Kategorie I	5.008 m²	x	Faktor 0,35	=	1.753 m²

5.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die den oben angesetzten Kompensationsfaktor mit dem Mittelwert rechtfertigt:

- Festsetzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Rand-Eingrünung, flächige Gehölzpflanzungen, mindestens dreireihige Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m, Arten gemäß Artenliste (siehe Festsetzungen 13.2 und 0.2.3.1),
- Festsetzung von zu pflanzenden Laubbäumen, Hochstämme H 4xv, StU 20-25, in privater Fläche (siehe Festsetzungen 13.1 und 0.2.3.3),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge bei Grundstückseinfahrten und Stellplätzen (siehe Festsetzungen 6.1 und 0.2.1.1),
- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (siehe Festsetzungen 0.3.3.1),
- Beschränkung der Aufschüttungen bis maximal 1,50 m und steile Abböschungen bis maximal 30° (Festsetzung 0.1.5.1),
- Vorschlag einer differenzierten Gebäudestellung mit definierter Firstrichtung und deutlicher Gebäudezäsur nach maximal 37 m Fassadenlänge.

5.6 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs kann der Ausgleichsbedarf nicht gedeckt werden. Daher wird eine 1.753 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese befindet sich rund 1.000 m nordwestlich des Geltungsbereiches.



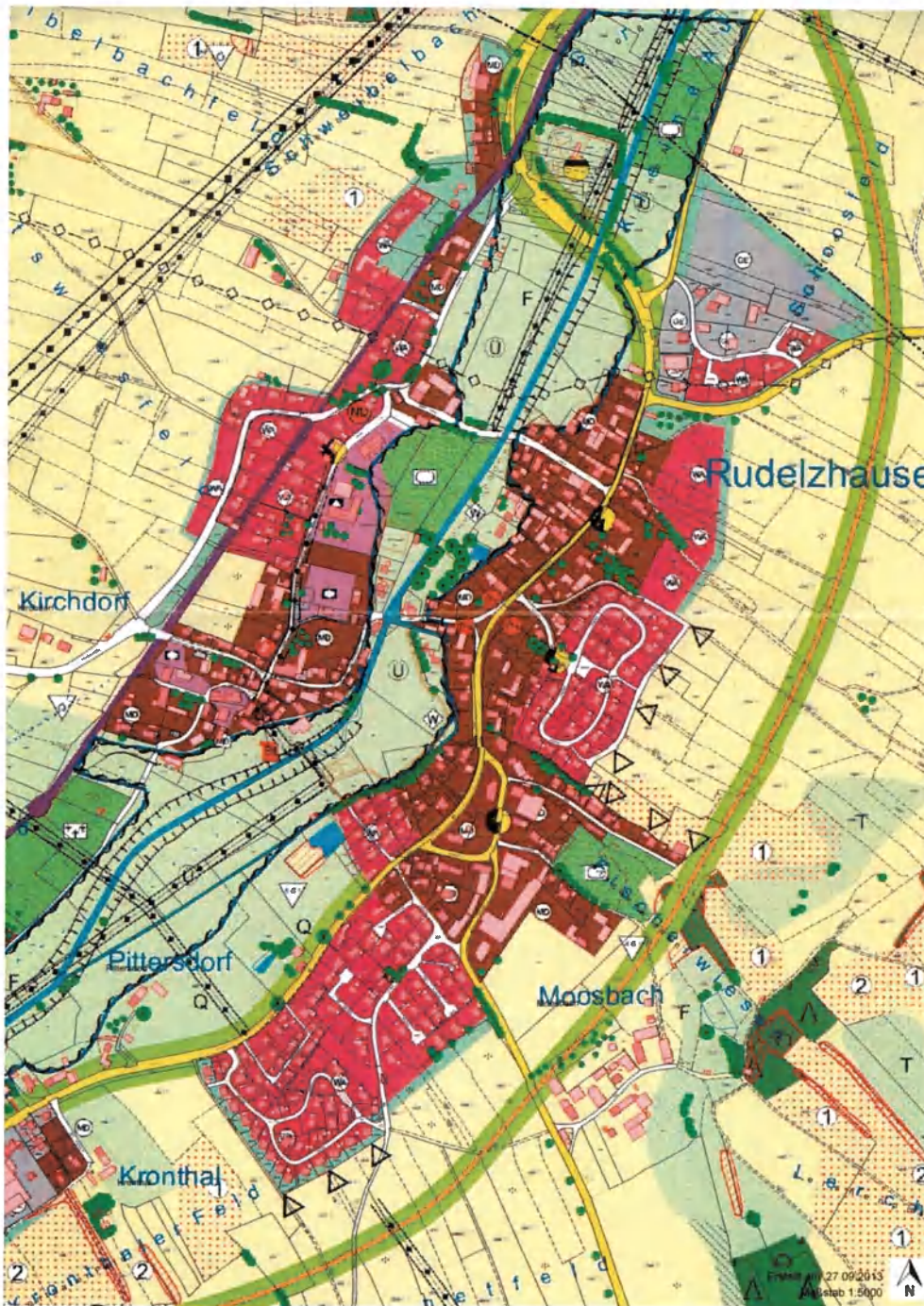
Lage der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1237 Tfl. im Nordwesten

Ausgangszustand ist eine Ackerfläche. Als Entwicklungsziel ist ein artenreicher, naturnaher und totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald mit einem 10 m breiten, vorgelegerten, gestuften Waldrand im Westen (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe) vorgesehen. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Die Artenzusammensetzung ist mit 70 % Eiche und 30 % Schattlaubholz (Linde, Hainbuche) definiert. Zur Herstellung sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkünfte (entspricht autochthon) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Aufforstungsfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildverbisschutzzaun (1,80 m hoch, hasensicher) zu schützen.

Ein Ausgleichsflächenkonzept M 1 : 1.000 liegt dem Umweltbericht als Anhang bei. Für die externe Ausgleichsfläche ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen.

6. anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen)

6.1 Standortalternativen im Stadtgebiet – Ebene Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten war, sind sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Wohn- Dorf und Gewerbebauflächen als Standortalternativen zu werten. Diese sind allerdings nur mehr kleinflächig unbebaut (Baulücken).

Aufgrund der flachen Ausgangssituation und guten landschaftlichen Einbindung im Umfeld der südlich gelegenen Hofstelle mit ähnlich raumwirksamen Baukörpern, der bereits vorhandenen Erschließung über die Kreisstraße FS 42 (= Lindenstraße) und die in 240 m östlichem und nördlichem Abstand verlaufende Bundesstraße B 301 ist der Geltungsbereich sehr gut für die angestrebte Nutzung als „Boardinghouse“ geeignet.

6.2 ernsthaft in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: zum einen die Erschließung (vor allem die Ausrichtung der Wohnstraßen), zum anderen die Größe der Parzellen und zuletzt hier deutlich untergeordnet die Grüngliederung. Durch die vorgegebene Erschließung der Lindenstraße und den langgestreckten Gebäudekörper ergeben sich hier keine weiteren Varianten. Der Vorentwurf stellt eine Weiterentwicklung bzw. moderne Interpretation der ehemaligen Hofstelle dar.

Schlussteil - Zusätzliche Angaben, Monitoring und Zusammenfassung

7. Zusätzliche Angaben

Methodische Vorgehensweise – Vorgehensweise bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen

In Kapitel 3 wird zunächst die Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter analysiert. In Kapitel 4.1.1 werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Schutzgebiete sowie amtliche Programme und Pläne, Fauna und Flora sowie ihre Lebensräume, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen (Belange des Immissionsschutzes, Trinkwasser, Sicherheit, Erholung) sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und **bewertet**. Die erforderlichen Leitparameter und die Reihung der Schutzgüter zur Ermittlung der Umweltauswirkungen richten sich im Wesentlichen nach den UVP-Leitlinien der LAWA, da sich diese in der Praxis der UVP bewährt hat:

- Inanspruchnahme der zu bebauenden Fläche als Verlust des natürlich gewachsenen Oberbodens, als Lebensraum für Bodenlebewesen, als Produktionsfaktor, Vegetationsstandort und Deck- und Filterschicht für das Grundwasser,
- Veränderung der Grundwasserverhältnisse (Grundwasserniveau, Abflussverhältnisse) und der Grundwasserbeschaffenheit (stoffliche und hygienische Belastungen) und des Grundwasserleiters durch die baulichen Anlagen bzw. den Betrieb,
- Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Biotopen und landschaftsgliedernden Strukturen, Einzelbäumen, Gehölzbeständen usw., Verlust von Standorten/Habitaten wertbestimmender Pflanzen- und Tierarten,
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung im Bereich und im Umfeld der Bebauung,
- Verlust oder Beeinträchtigung von Kultur- und Bodendenkmälern und sonstigen Kultur- und Sachgütern,
- Vorhabensbedingte Emissionen (Lärm), für die Lufthygiene (Luftpfad) und das Grundwasser/Oberflächengewässer (Wasserpfad) relevante Emissionen oder prinzipielle Risiken.

Weiter ist zu prüfen, inwieweit allgemein gültige Standortvoraussetzungen für eine Bebauung im geplanten Bereich gegeben sind (z. B. Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Einhaltung bestimmter Grundwasserflurabstände, Eignung des Baugrundes, Versickerung von Niederschlagswasser, Hochwasserschutz).

Dabei werden die Schutzgüter bzw. relevanten Wirkungspfade in jeweils eigenen Kapiteln 4.1.1 bis 4.1.4 behandelt. Zur besseren Übersichtlichkeit wird in den Kapiteln mit folgender Systematik vorgegangen:

- 1. Schritt: Relevanzanalyse (Tabelle 2, Kapitel 4.1.1)**
⇒ Kurzbeschreibung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens, der betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltbestandteile und des daraus resultierenden Untersuchungsumfangs sowie der verwendeten Umweltindikatoren.
- 2. Schritt: Wirkungsanalyse – Entstehung, Ausbreitung, Auswirkung und Wechselwirkungen potenzieller Belastungen (Tabellen 3 und 4, Kapitel 4.1.2 und 4.1.3)**
⇒ Beschreibung der möglichen Entstehung und Ausbreitung möglicher Belastungen des Menschen und der Umwelt, der Wirkungsarten, -orte und -pfade.
⇒ Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen.
⇒ Untersuchung möglicher Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sowie des Ausgleichs erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (siehe auch Kapitel 5).
- 3. Schritt: Beurteilung der Auswirkungen (Tabelle 6, Kapitel 4.3)**
⇒ Beurteilung der verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt.

Auf der Basis der Relevanzanalyse erfolgt die Analyse der möglichen Wirkungen des Vorhabens auf die betrachteten Schutzgüter (Wirkungsanalyse: verbale Gegenüberstellung von Eingriffsempfindlichkeit und Eingriffsintensität). In der Wirkungsanalyse werden mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (diese werden gesondert in Kapitel 5 dokumentiert) geprüft und berücksichtigt. Abschließend wird das Ergebnis der Wirkungsanalyse zusammenfassend beurteilt.

Differenzierung nach Wirkfaktoren – bau-, anlage-, betriebsbedingt

(zu Tabelle 4, Kapitel 4.1.3)

Im Folgenden werden die zur Bewertung herangezogenen Gesichtspunkte und Fragestellungen beispielhaft aufgelistet:

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Herstellung der geplanten Bebauung werden überwiegend vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Inanspruchnahme von Baustelleneinrichtungsflächen, bau- und transportbedingte Emissionen (Schall und Erschütterungen, Luftschadstoffe) und Bodenumlagerungen verursacht. Der Abbruch bzw. Rückbau der geplanten Bebauung, der wenn überhaupt, dann erst in weiter Zukunft entstehen dürfte, wird nicht weiter berücksichtigt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Unter anlagenbedingten Auswirkungen werden diejenigen Umweltauswirkungen erfasst, die durch Errichtung der Bebauung und notwendiger Verkehrserschließungen, Ver- und Entsorgungsanlagen zu lang andauernden bzw. dauerhaften und nachhaltigen Umweltauswirkungen führen. An erster Stelle ist dies die Flächeninanspruchnahme für die genannten baulichen Anlagen, die unmittelbar Eingriffe in den Boden und den geologischen Untergrund zur Folge hat. Eine Versiegelung von Flächen (Verringerung der Grundwasserneubildung) wirkt sich auf das Schutzgut Wasser, indirekt möglicherweise auch auf etwaige Feuchtflächen und Oberflächengewässer aus. Die Bebauung kann Auswirkungen auf den Wasserabfluss und auf Retentionsflächen haben.

Durch den Flächenverbrauch entstehen direkte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die Flächennutzung. Durch Verdrängungs- oder Barriereeffekte können auch indirekte Wirkungen auf den Biotopverbund entstehen. Die Anlage kann Auswirkungen auf das Landschafts-

bild, die Landschaft und ihre Erholungseignung haben. Durch die Flächeninanspruchnahme können Kultur- und Sachgüter im öffentlichen Interesse direkt betroffen sein oder durch Außenwirkungen beeinflusst werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Unter nutzungsbedingten Auswirkungen können die beabsichtigten Nutzungen und damit zusammenhängende Verkehrsströme und die damit verbundenen möglichen Wirkungen auf Mensch und Umwelt sowohl im Normalbetrieb als auch bei Betriebsstörungen zusammengefasst werden. Dies trifft v.a. für gewerbliche Nutzungen zu. Eine erforderliche Abwasserbehandlung vor Ort oder in einer vorhandenen Kläranlage kann die gegebenen Einleitwerte bzw. die Belastungssituation des Vorfluters verändern.

Bewertungsstufen der Gesamtwirkungsbeurteilung (zu Tabelle 6, Kapitel 4.3, und Tabelle 8, Kapitel 9)

Die Ermittlung der Bewertung erfolgt abweichend von der ökologischen Risikoanalyse nicht durch eine formalisierte Bewertungsvorschrift bzw. -matrix, sondern durch ökologische Bilanzierung und verbale Gegenüberstellung der jeweils maßgeblichen Bewertungskriterien selbst (z.B. Verlust bestimmter Biotope nach Qualität und Fläche). Folgende Bewertungskategorien werden in Tabelle 6, Kapitel 4.3, verwendet:

Tabelle 7 Erläuterung der in der verwendeten Bewertungsstufen

<u>keine Auswirkungen</u>	<u>negative Auswirkungen</u>	<u>positive Auswirkungen</u>
nicht gegeben	sehr hoch negativ hoch negativ mittel negativ gering negativ sehr gering negativ	hoch positiv mittel positiv bedingt positiv

Die Skala mit fünf Stufen ist übersichtlich und die gebräuchliche. Sie entspricht den fünf Güteklassen der neuen EU-Wasserrahmenrichtlinie. Die letztendlich aus fachlicher Sicht zu treffende **Gesamtwirkungsbeurteilung (Tabelle 8, Kapitel 9)** wird ebenfalls verbal-argumentativ begründet. Hierbei wird die fünfstufige Skala aus Tabelle 6 Kapitel 4.3 in eine **dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering** für den Laien vereinfacht zusammengefasst. Hierbei sind die Einstufungen „sehr hoch negativ“ und „hoch negativ“ zu „hoch“ zusammengefasst, „mittel negativ“ wird der Einstufung „mäßig“ gleichgesetzt und „gering negativ“ und „sehr gering negativ“ werden mit „gering“ bezeichnet.

7.1 Angaben zu technischen Verfahren

Die verwendeten technischen Verfahren sind dem im Literaturverzeichnis genannten Quellen zu entnehmen.

7.2 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Die verwendeten technischen Verfahren sind den im Literaturverzeichnis genannten Quellen zu entnehmen.

Derzeit liegt kein **Schalltechnisches Gutachten** vor.

Die Aussagen zur Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 301 sind aus dem Jahr 2010 und somit nicht aktuell.

Aufgrund fehlender exakter Projektdaten wurden unter Punkt 4.1.3 in der Tabelle 4 aus Seite 13 die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zusammengefasst.

8. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Vorschläge für Monitoring-Ansätze auf der Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan auf Grundlage des Umweltberichtes:

- Mensch / Lärm: Reaktion auf **unerwartete Auswirkungen** im Bereich des benachbarten Gewerbebetriebes, ggf. Überprüfung durch Schallmessungen, regelmäßige Überprüfung,
- Landschaftsbild: Überprüfung der randlichen Gehölzentwicklung in 10-jährigem Turnus, erfüllt sie die erwartete Funktion zur Einbindung insbesondere der Bebauung in flacher Hanglage in die Landschaft, regelmäßige Bestandsaufnahme, Fotodokumentation.
- Arten / Biotope: Dokumentation des Artenbestands in den Ausgleichsflächen nach 15 Jahren (= Entwicklungsdauer), ist die erwartete Aufwertung, d. h. das Entwicklungsziel eingetreten?

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die **wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung.

Weitere hier als **mäßig negativ** zu bewertende Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Landschaft** zu nennen, hier v. a. die weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft bzw. das Abenstal und den Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart durch eine weitere Nutzungsintensivierung.

Tabelle 8 Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Acker, kleinflächig Intensiv-Grünland und Hofstelle im Süden, heterogene Bebauung im Umfeld	Verlust der Ackerfläche als Wanderungskorridor und Jagdhabitat	Erhöhung der Strukturvielfalt, großzügige interne Grüngliederung, Straßen- und Parkplatzbegrünung mit Großbäumen	vielfältige Pflanzungen, unter anderem 22 Großbäume, Ortsrand aus Auengebüsch am Nordostrand, 1.753 m ² externer Ausgleich	gering
Boden	ertragreiche Lehme auf Ackerstandorten am Rande der Talsohle	Abgrabung und Versiegelung	dichte Bebauung im Dorfgebiet GRZ 0,6, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Ackerstandorte	Minimierung der versiegelten Straßenflächen, wasser-durchlässige Beläge	hoch
Wasser	Abens 90 m im Osten, geringer Grundwasserflurabstand über 3 m	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Oberflächenwasserableitung in Regenrückhaltebecken sowie private Rückhaltung	gezielte Versickerung des Oberflächenwassers, wasser-durchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen	gering
Klima und Luft	nachrangige Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Erschließungs- / Bauarbeiten	gewisse Aufheizung durch Erschließungsflächen	Schaffung vielfältiger Gehölzstrukturen	gering
Land-schaftsbild	sehr flacher Hang, großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen im Umfeld	Verlust des offen Geländes als „Lücke“ zwischen Hofstelle im Süden und heterogener Bebauung im Westen und Norden, Baustellenbetrieb	Bebauung einer Ackerfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen, Nachverdichtung einer „Lücke“ in Ortsrandlage	Beschränkung der bergseitigen Wandhöhe auf 9,5 m, nur flache Sattel- und Pultdächer oder Flachdach, differenzierte Gebäudestellung	mäßig
Kultur- und Sachgüter	---	Erschütterungen	erhöhte Frequentierung durch Erholungssuchende	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Dorf- und Wohngebiet im Süden und Westen	Staub- und Lärmemissionen, Setzungen	Lärm (v. a. PKW), Ziel- und Quellverkehr, ggf. Stauungen auf der Lindenstraße	---	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachzuweisen. Der Geltungsbereich stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Vielzahl an Großbäumen und Gehölzstrukturen geschaffen, die insbesondere für die Tierwelt in diesem Zusammenhang eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur darstellen.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des

Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Lindenstraße und B 301) sowie Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld im Westen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch **die 12. Änderung des Flächennutzungsplans** und die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die **12. Änderung des Flächennutzungsplans** und die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den beiden Bauleitplanungen wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch **die 12. Änderung des Flächennutzungsplans** und die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Landshut, den 19.12.2016



LINKE + KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

LITERATURVERZEICHNIS UND VERWENDETE UNTERLAGEN

Verwendete amtliche Unterlagen

- **Arbeitshilfe – Vögel und Straßenverkehr.** – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Abteilung Straßenbau, Ausgabe 2010
- **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP, März 2001)** Landkreis Freising – Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU)
- **Bodeninformationssystem Bayern (BIS).** – Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem Bayern (BIS), GeoFachdatenAtlas Bis, Zugriff: Juli 2016.
- **DTV Mittelwerte** Landkreis Freising, SVZ 2010 (Erstellungsdatum: Oktober 2011), – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren
- **FIS-Natur Online**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz <http://fisnat.bayern.de/>, Zugriff: Juli 2016
- **Fluchtdistanzen von Vogelarten** nach Wasmer. – UVP: Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. – Gassner und Winkelbrand, Seite 191ff, 2005
- **Geodaten-Online**, Bayerische Vermessungsverwaltung, <https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/>, Zugriff: Juli 2016
- **Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)** in Bayern. – Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/iueg/index.htm>, Zugriff Juli 2016
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.** – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Technologie und Energie, München, Stand 01.09.2013.
- **Online Abfrage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt** (LfU-online-Arbeitshilfe), <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Zugriff: Juli 2016)
- **Regionalplan München, Region 14.** – Regionaler Planungsverband München, Stand 01.11.2014
- **Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) Region München.** – Bayer. Landesamt für Umweltschutz (LfU), 2009
- **Waldfunktionskarte Landkreis Kelheim, M 1 : 100.000.** – Bayerische Forstverwaltung, Stand: in Kraft seit Oktober 2013, erstellt am 09.01.2014
- **Uraufnahme 1808-1864**, Geodaten-Online, Bayerische Vermessungsverwaltung, <https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/>, Zugriff: Juli 2016

Gutachten und Mitteilungen / Sonstige Grundlagen

- **Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.** – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003
- **Begriffe aus Ökologie, Umweltschutz und Landnutzung.** – Informationen 4 – 2. neu bearbeitete Auflage – Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen, 1991
- **Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.** – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV), Hrsg., München, Januar 2006
- **Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichung für die kommunale Planung.** – Kuschnerus Ulrich, vhw Verlag, Bonn, 3. Aufl., August 2004
- **Begründung zum Flächennutzungsplan Gemeinde Rudelzhausen.** – rechtswirksam seit 04.11.1994, Planfertiger: Büro Wacker Nadlstadt, Digitalisierung: Planungsbüro Ulrich Voerkelius, Nikolaus – Alexander – Mair – Straße 18, 84034 Landshut
- **Flächennutzungsplan Gemeinde Rudelzhausen.** – rechtswirksam seit 04.11.1994, Planfertiger: Büro Wacker Nadlstadt, Digitalisierung: Planungsbüro Ulrich Voerkelius, Nikolaus – Alexander – Mair – Straße 18, 84034 Landshut
- **Ökologisch orientierte Planung.** – Beate Jessel, Kai Tobias, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2002
- **Wetter- und Klimakunde.** – Van Eimern, J.&.H. Häckel, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1979

Zusammenfassende Erklärung

Das geplante Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsteil der Gemeinde Rudelzhausen, im Norden des Landkreises Freising und des Regierungsbezirkes Oberbayern.

Im Planungsgebiet an der Lindenstraße besteht die konkrete Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden hier ein Boardinghouse als Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebes umzusetzen. Der Begriff „Boardinghouse (Services Apartment)“ bezeichnet einen „Beherbergungsbetrieb in städtischer Umgebung, in dem die Unterbringung für längere Zeit erfolgt.“

Der **Geltungsbereich** des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindenstraße I“ umfasst insgesamt **0,5 ha** und bezieht sich auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/2, Gemarkung Enzelhausen. Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige Nutzung wird als landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghouse konkretisiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Der deckungsgleiche Geltungsbereich des geplanten Dorfgebietes „Lindenstraße I“ umfasst auch für die 12. Änderung zum Flächennutzungsplan (inkl. digitalisiertem Landschaftsplan) 0,5 ha. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan (Parallelverfahren).

Im geplanten Dorfgebiet wird ein Einzelbaukörper in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der bestehenden Hofstelle ermöglicht. Die bergseitige **Wandhöhe wird auf 9,0 m begrenzt**. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände an der westlichen Gebäudeseite (mittlere Geländehöhe). Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Als Dachform werden Flachdächer, Pult- sowie Satteldächer mit Dachneigungen bis 10 Grad vorgesehen. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen, graue Blechdächer oder Gründächer definiert. Dachüberstände für Ortgang und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig. Aufschüttungen werden bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Steile Abhängungen über 30° sind unzulässig. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante der Lindenstraße im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt. Das bestehende Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage über 435 mÜNN. Gemäß Geoportal liegt die Fahrbahn der Lindenstraße am Westrand auf 438 mÜNN und fällt im Süden an der Straßenkreuzung Richtung Abens um rund 1 m auf deutlich unter 437,5 mÜNN.

Die Erschließung erfolgt von Westen, von der Lindenstraße (Kreisstraße FS 42), die im Süden nach Osten abbiegt und über die Abens weiterführt. Die in 240 m östlich und nördlich verlaufende Bundesstraße B 301 führt in nördlicher Richtung in rund 6 km Entfernung in die Stadt Mainburg und in südlicher Richtung in rund 4 km in die Marktgemeinde Au i. d. Hallertau.

Nachdem der **Ausgleichsbedarf** im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird eine **1.753 m²** große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Enzelhausen, als **externe Ausgleichsfläche** (Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Hier ist das Entwicklungsziel ein artenreicher Eichen-Hainbuchen-Wald mit vorgelagertem, gestuften Waldrand) zugeordnet.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung.

Weitere hier als **mäßig negativ** zu bewertende Auswirkungen sind auf das Schutzgut **Landschaft** zu nennen, hier v. a. die weitere Ausdehnung des Ortes in die Landschaft bzw. das Abenstal und den Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart durch eine weitere Nutzungsintensivierung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachzuweisen. Der Grabenlauf am Ortsrand bleibt erhalten. Der Geltungsbereich stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Vielzahl an Großbäumen und Gehölzstrukturen geschaffen, die insbesondere für die Tierwelt in diesem Zusammenhang eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur darstellen.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Acker, kleinflächig Intensiv-Grünland und Hofstelle im Süden, heterogene Bebauung im Umfeld	Verlust der Ackerfläche als Wanderungskorridor und Jagdhabitat	Erhöhung der Strukturvielfalt, großzügige interne Grüngliederung, Straßen- und Parkplatzbegrünung mit Großbäumen	vielfältige Pflanzungen, unter anderem 22 Großbäume, Ortsrand aus Auengebüsch am Nordostrand, 1.753 m ² externer Ausgleich	gering
Boden	ertragreiche Lehme auf Ackerstandorten am Rande der Talschle	Abgrabung und Versiegelung	dichte Bebauung im Dorfgebiet GRZ 0,6, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Ackerstandorte	Minimierung der versiegelten Straßenflächen, wasser-durchlässige Beläge	hoch
Wasser	Abens 90 m im Osten, geringer Grundwasserflurabstand über 3 m	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Oberflächenwasserableitung in Regenrückhaltebecken sowie private Rückhaltung	gezielte Versickerung des Oberflächenwassers, wasser-durchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen	gering
Klima und Luft	nachrangige Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Erschließungs- / Bauarbeiten	gewisse Aufheizung durch Erschließungsflächen	Schaffung vielfältiger Gehölzstrukturen	gering
Land-schaftsbild	sehr flacher Hang, großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen im Umfeld	Verlust des offenen Geländes als „Lücke“ zwischen Hofstelle im Süden und heterogener Bebauung im Westen und Norden, Baustellenbetrieb	Bebauung einer Ackerfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen, Nachverdichtung einer „Lücke“ in Ortsrandlage	Beschränkung der bergseitigen Wandhöhe auf 9,5 m, nur flache Sattel- und Pultdächer oder Flachdach, differenzierte Gebäudestellung	mäßig
Kultur- und Sachgüter	---	Erschütterungen	erhöhte Frequentierung durch Erholungssuchende	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Dorf- und Wohngebiet im Süden und Westen	Staub- und Lärmemissionen, Setzungen	Lärm (v. a. PKW), Ziel- und Quellverkehr, ggf. Stauungen auf der Lindenstraße	---	gering

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (Lindenstraße und B 301) sowie Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld im Westen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.**

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: zum einen die Erschließung (vor allem die Ausrichtung der Wohnstraßen), zum anderen die Größe der Parzellen und zuletzt hier deutlich untergeordnet die Grüngliederung. Durch die vorgegebene Erschließung der Lindenstraße und den langgestreckten Gebäudekörper ergeben sich hier keine weiteren Varianten. Der Vorentwurf stellt eine Weiterentwicklung bzw. moderne Interpretation der ehemaligen Hofstelle dar.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von einem Bürger folgende Anregungen vorgetragen:

- Einwand, dass das Bauvorhaben keinen dörflichen Charakter aufweist und die Gebäudekubatur mit drei Vollgeschossen im Widerspruch zu einer Wohngebietsentwicklung mit ländlicher Ausprägung und der real umgebenden Bebauung steht, sowie die Geschossflächenzahl zu hoch angesetzt ist.

Dem Einwand wird teilweise nachgegeben. Die zulässige Wandhöhe wird auf 9,0 m gesenkt, ebenso die GFZ von 1,0 auf 0,6 und die GRZ von 0,6 auf 0,4. An der Festsetzung von drei Vollgeschossen wird im Bezug auf die im nahen Umfeld liegenden Hofstellen mit ähnlicher Gebäudedimension festgehalten.

- Es wird die Vernachlässigung des Hochwasserschutzes moniert. Zudem wird durch die geplante Maßnahme der mögliche zur Verfügung stehende Retentionsraum negativ beschnitten.

Es werden die jeweiligen Fachplanungen berücksichtigt. Es sind keine weitergehenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz veranlasst. Es wird an der geplanten Bebauung festgehalten.

- Hinweis, dass das Planungsgebiet im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und dargestellt ist. Die Einwände werden sachgerecht abgewogen. Das Vorhaben wird auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes vom Flusslauf der Abens und dem vorgesehenen Grünordnungskonzept von den zuständigen Fachstellen als mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet grundsätzlich vereinbar gesehen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von insgesamt zwei Bürgern Einwände vorgebracht:

- Die Wandhöhe wird auch mit 9,0 m Höhe abgelehnt. Ebenso wird die Gebäudelänge mit 30 m als „Fremdkörper“, der eine Wertminderung der umliegenden Bebauung nach sich zieht, gesehen. Es wird eine mögliche Verschattung der westlich des Planungsgebietes liegenden Gebäude angemahnt.

Die Einwände werden sachgerecht abgewogen. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauung mit den großzügigen Hofstellen im Umfeld ein. Es sind die Verschattungen geprüft worden. Die Abstandsflächen sind durch den Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze und 2,50 m, die auf der öffentlichen Straßenfläche zu liegen kommen, ausreichend eingehalten. Die Festsetzung 0.1.2.1 zur Dachneigung wird als redaktionelle Änderung auf 10 ° konkretisiert. Die Begründung wird diesbezüglich als redaktionelle Änderung ergänzt und angepasst.

- Forderung eines Immissionsschutzgutachtens. Das Bauvorhaben wird nicht als landwirtschaftliches Bauvorhaben gesehen, sondern als Gewerbebetrieb. Die Gebietskategorie wird als falsch angesehen.

Die Einwände werden sachgerecht abgewogen. Es liegen keine Einwände seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde vor und aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge wurde bewusst die Gebietskategorie Dorfgebiet (MD) gewählt, insbesondere auch um eine Erweiterung der Hofstelle im Süden zu ermöglichen und so den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklung zu stärken. Es ist keine Ergänzung der Planung veranlasst.

Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Landratsamt Freising, SG 12, Tiefbauamt

- Hinweis, auf Abstimmung mit Tiefbauamt bezüglich der neu anzulegenden Zufahrt, Änderungen im Bereich der Straßenböschung und Beachtung der Sichtdreiecke und Anbauverbotszonen sowie Bepflanzung im Einfahrtsbereich. Die Straßenentwässerung der Kreisstraße FS 42 darf nicht genutzt bzw. beeinträchtigt werden.

Die Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, den Sichtfeldern, der anbaufreien Zone und den Straßenböschungen der Kreisstraße FS 42 werden berücksichtigt und bei der Bauausführung beachtet. Die Sichtdreiecke werden in den Plan aufgenommen. Aufgrund der topographischen Situation ist eine Ableitung von Niederschlagswasser auf das Straßengrundstück auszuschließen.

Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

- Hinweis auf Beachtung des Schutzstreifens von 2 Metern links und rechts der Wasserleitung DN 250. Der Hinweis wird in Plan und Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet. Die Baumstandorte sind geprüft worden und wurden zum Planstand Entwurf entsprechend außerhalb des Schutzstreifens verschoben.

Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde

- Bebauungsplangebiet "Lindenstraße" mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weist einen zu geringen Abstand zu den beiden nächstgelegenen Stellplätzen (< 30m) der möglichen Bebauung auf Fl.Nr. 1350/7

auf. Es kann zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kommen in der Nacht kommen. Die "Art der baulichen Nutzung" ist in den Festsetzungen entsprechend dem Nutzungskonzept unter Nr. 4.1 in der Begründung zu ergänzen.

Der Anregung wird nachgekommen. Die beiden Stellplätze wurden zum Planstand Entwurf ersatzlos gestrichen. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt und konkretisiert: zulässig sind landwirtschaftliche Betriebe und ein Boardinghaus.

Landratsamt Freising, Abt. 4, Ortsplanung

- Die geplante Höhenentwicklung der Bebauung wird als negativ eingestuft. Ein derartiger Baukörper, mit einer Wandhöhe von 9,50 m zuzüglich Dachaufbau (festgesetzte Dachneigung 24 Grad) passt weder zum landwirtschaftlich geprägten Umfeld noch zum wohnartigen Charakter der gegenüberliegenden Einfamilienhausentwicklung.
- Die geplante Höhenentwicklung der Bebauung wird auch mit reduzierter Wandhöhe von 9,00 m als negativ eingestuft. Das Einfügen in die Umgebung wird als sehr kritisch gesehen. Die Begründung für ein derartig dimensioniertes Vorhaben auf ein bereits seit sechs Jahren abgerissenes benachbartes Gebäude zu stützen, wird als nicht nachvollziehbares städtebauliches Argument angesehen.

Der Anregung wird teilweise nachgekommen. Die zulässige Wandhöhe ist auf 9,00 m sowie die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,6 zurückgenommen worden. Die weiteren Belange wurden sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde hält an der Festsetzung von drei Vollgeschossen fest. Neben dem abgerissenen Gebäude im Süden können auch im Norden die bestehenden Gebäude mit ähnlichen Gebäudedimensionierungen herangezogen werden.

Regierung von Oberbayern

- Das Planungsgebiet liegt in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes vom Flusslauf der Abens und dem vorgesehenen Grünordnungskonzept ist das Vorhaben mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet grundsätzlich vereinbar.

Der Einwand wird berücksichtigt. Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird in sämtlichen Texten korrigiert und dementsprechend der Belang "Natur und Landschaft" mit besonderer Gewichtung in die Abwägung eingestellt.

Bayerischer Bauernverband

- Bei der Randbepflanzung des Plangebietes soll, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

Die Grenzabstände von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in der Planung gewahrt und werden im Entwurf berücksichtigt. Die weiteren Hinweise, u. a. zu den zu erwartenden Geruchsemissionen, werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Abteilung Landwirtschaft

- Hinweis auf unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld. Sicherstellung, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können und die landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können. Ein Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zur Vermeidung von Schattenwurf einzuhalten.
- Bezüglich der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Enzelhausen, wird drauf hingewiesen, dass es durch die Schattwirkung des angrenzenden Waldbestandes zu Wuchsverzögerungen bei den Eichen kommen kann. Außerdem ist zu beachten, dass die Kirsche kein Schattlaubholz ist und sich daher nicht als Nebenbaumart zur Eiche eignet (neben Linde und Hainbuche wären Rot-Buchen geeignet). Empfohlen wird außerdem, statt des vorgesehenen Dreiecksverbandes im Reihenverband zu pflanzen, um so die Forstkultur besser ausmähen zu können.

Die Grenzabstände von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in der Planung gewahrt und werden im Entwurf berücksichtigt. Die weiteren Hinweise, u. a. zu den zu erwartenden Geruchsemissionen, werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregungen wird in Teilen nachgekommen und die Artenzusammensetzung redaktionell überarbeitet. Die Vogel-Kirsche wird ausschließlich in den belichteten Waldrandbereichen vorgesehen. Die Verwendung von Rot-Buche ist mit dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel nicht vereinbar. Die Pflanzung im Dreiecksverband wird beibehalten, da auch hier ein Ausmähen der Reihen möglich ist.

Landratsamt Freising, SG 42 Naturschutzbehörde

- Bezüglich der Ausgleichfläche ist bei der Artenzusammensetzung Waldrand – Sträucher die Schlehe mit aufzunehmen. Der Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichfläche ist festgelegt, d.h. Durchführung spätestens in der 2. Pflanzperiode, die der Fertigstellung des Bauvorhabens folgt.

Die Anregungen werden als redaktionelle Änderungen im Ausgleichskonzept aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im **Bebauungs- und Grünordnungsplan Lindenstraße I**, Gemeinde Rudelzhausen, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

Rudelzhausen, den **18. April 2017**


Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister