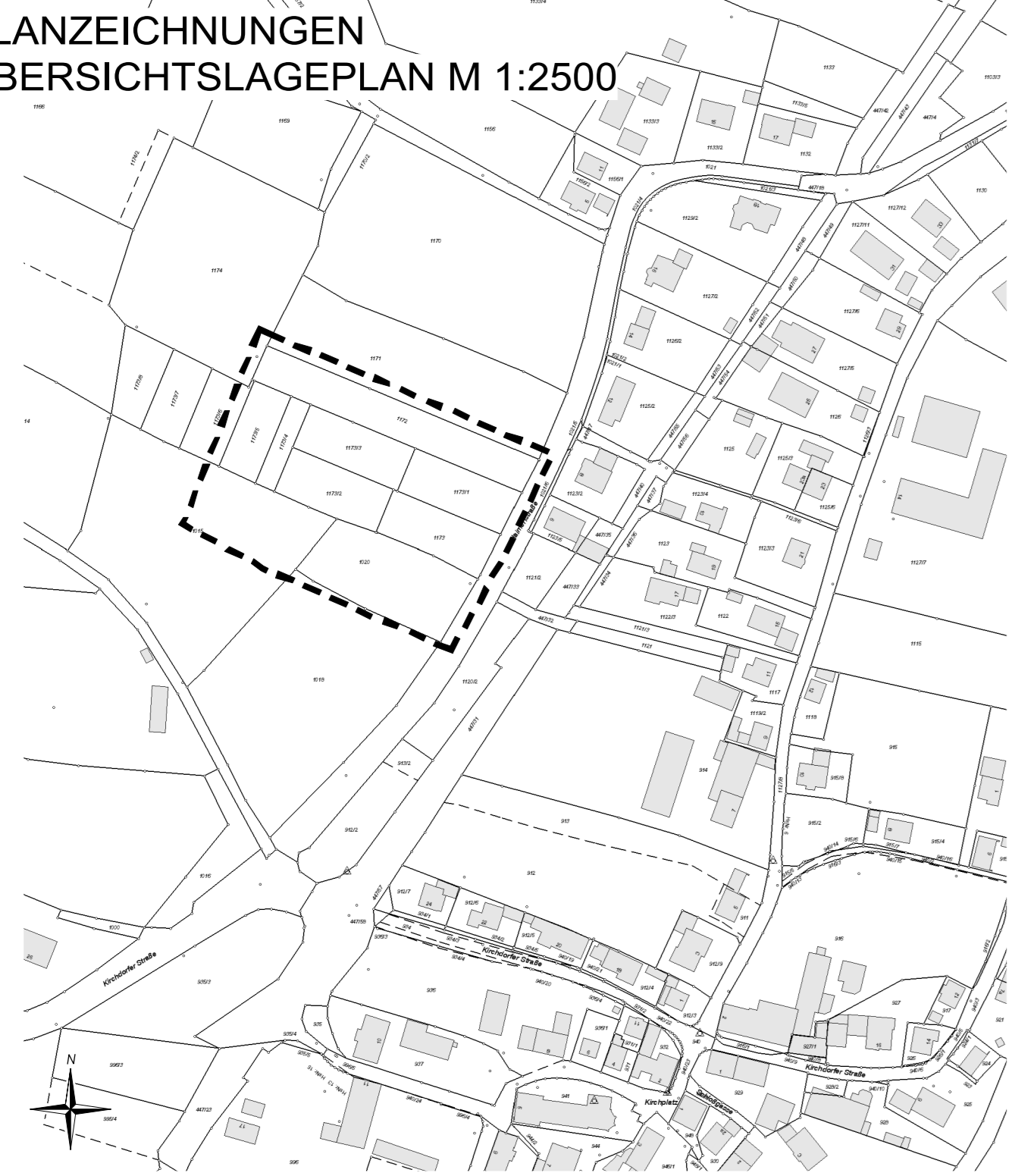
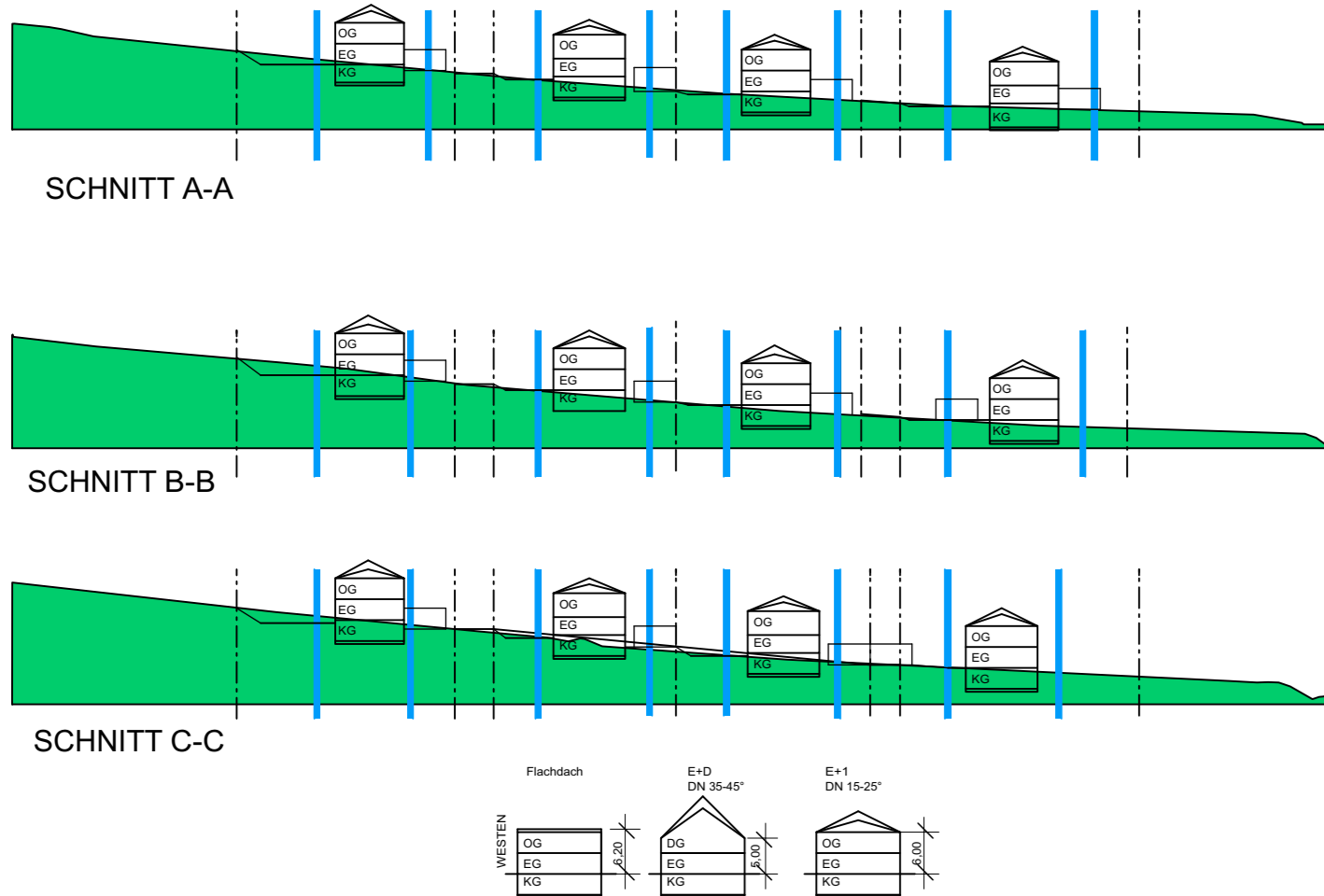


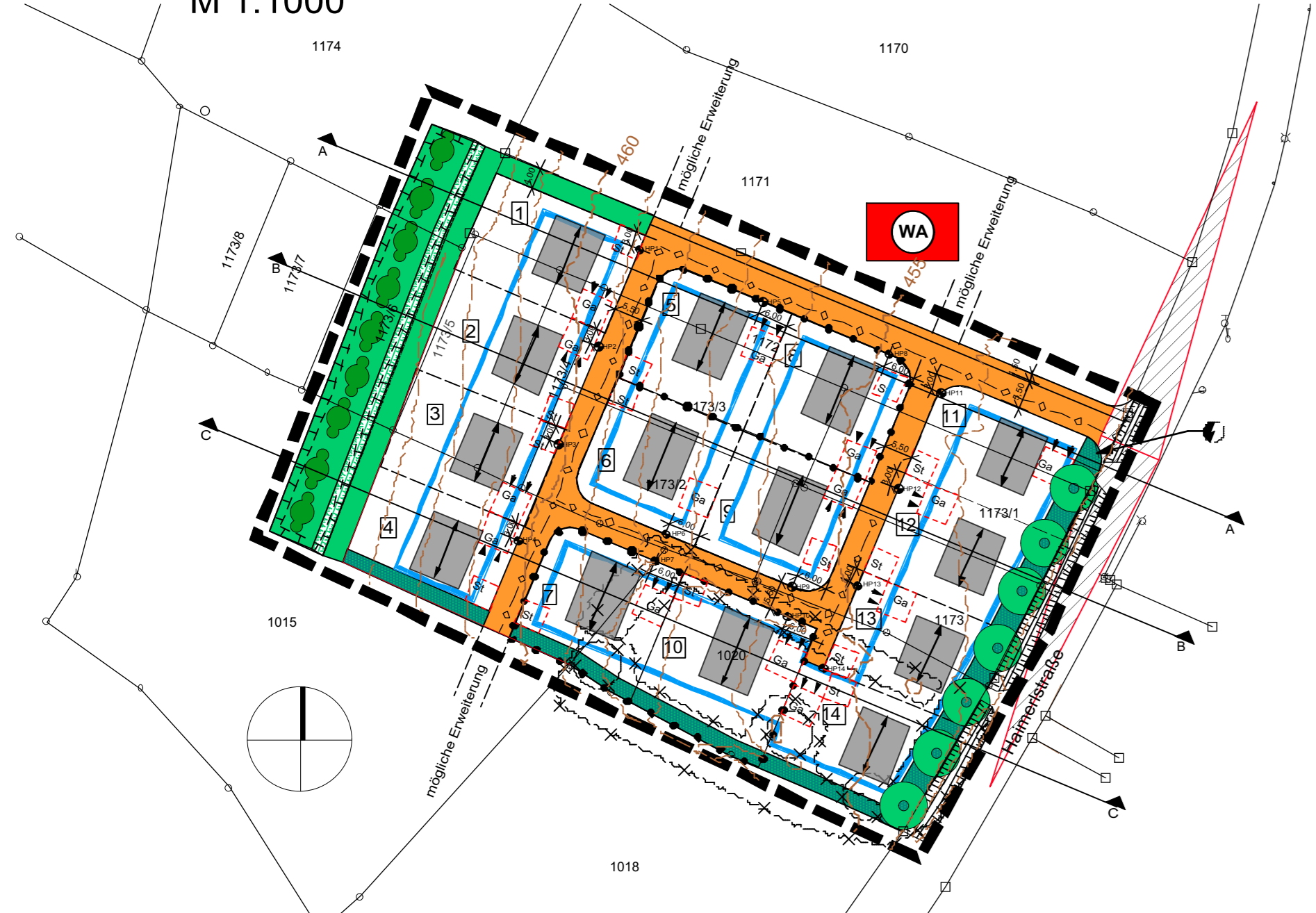
1.0.0 PLANZEICHNUNGEN  
1.1.0 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2500



1.2.0 SYSTEMSCHNITTE M 1:1000



1.3.0 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WIESFELD" M 1:1000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bau-gesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 73 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Bauzonungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wiesfeld" als Satzung.

2.0.0 FESZTUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1.1 GELTUNGSBEREICH: Dashed line symbol for boundary.
2.1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG: 'WA' symbol for residential use.
2.1.3 BAUWEISE UND BAUGRENZE: Blue line for boundary, red dashed for zoning.
2.1.4 VERKEHRSLÄCHEN: Symbols for roads and parking.
2.1.6 WASSERWIRTSCHAFT: Symbols for drainage and water supply.

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- 2.2.1 Grundstücksgränze: Dashed line.
2.2.2 best. Flurnummern: Circle with number.
2.2.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung: Dotted line.
2.2.4 Gebäudevorschlag: Grey rectangle.
2.2.5 Höhenlinien mit Angabe in Metern über NN: Wavy line with elevation.
2.2.8 Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) Nr.: Grid symbol.

2.3.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO): General residential use.
2.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO): Single houses, max 2 units.
2.3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB): Max building height and area.
2.3.2.4 Dachform: Gable, side-gable, or flat roof.
2.3.2.5 Dachneigung: Max slope for different roof types.

2.3.3 BAUWEISE

- 2.3.3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2.3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN: Maximum building footprint.
2.3.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: Regulations for garages and outbuildings.
2.3.6 AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN: Regulations for excavations and foundations.
2.3.7 EINFRIEDUNGEN: Regulations for fences and gates.

2.5.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 2.5.1 Grundwasser: Water table and protection requirements.
2.5.2 Denkmalschutz: Historical monuments and protection measures.
2.5.3 Straßenverkehr: Road layout and traffic regulations.
2.5.4 Emissionen: Noise and air quality requirements.
2.5.5 Altlasten: Former industrial sites and remediation measures.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

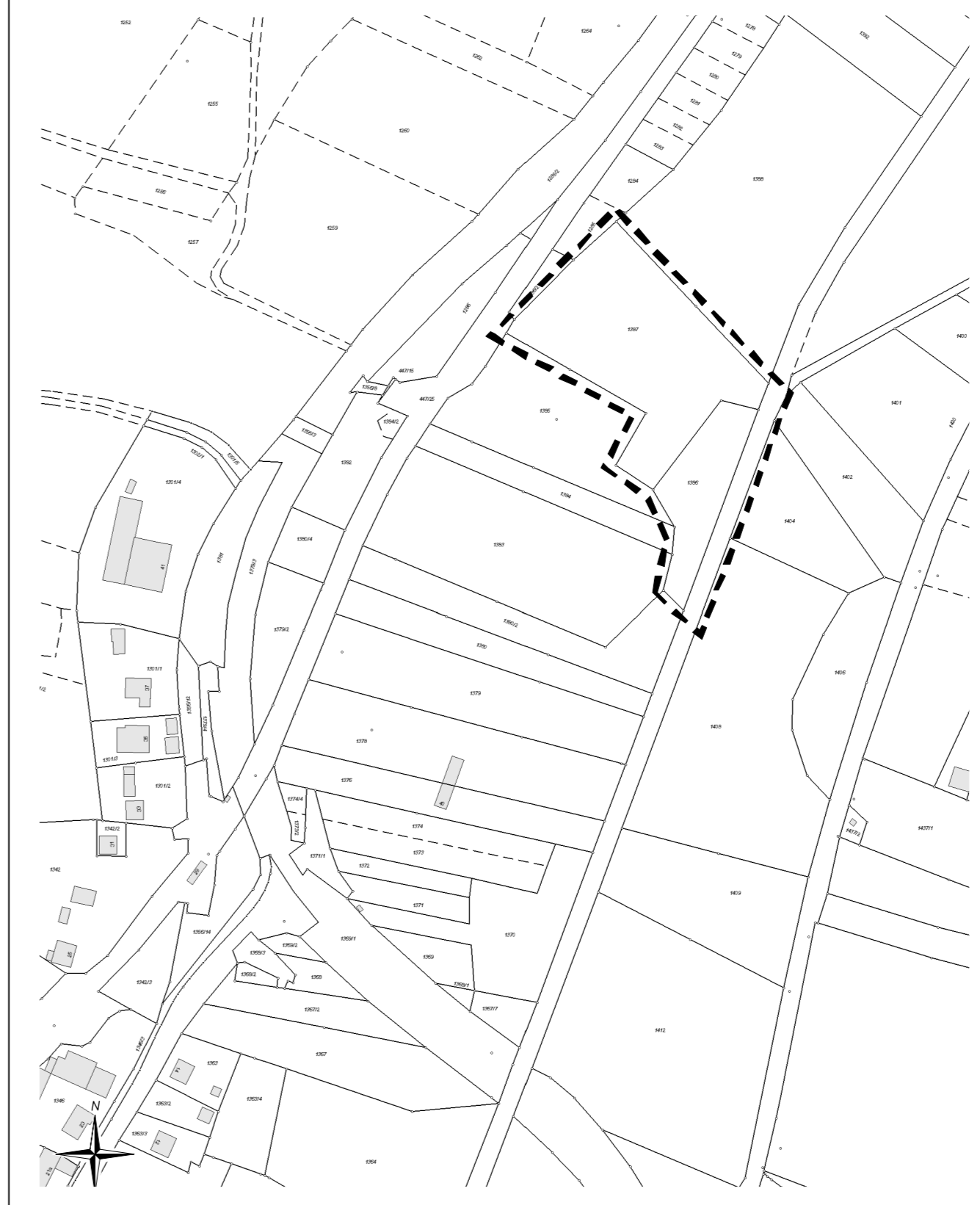
3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 3.1.1 öffentliche Grünfläche: Green area symbol.
3.1.2 private Grünfläche: Blue-green area symbol.
3.1.3 Gehölzbestand, kann entfernt werden: Tree symbols.
3.1.4 Baum Bestand, kann entfernt werden: Tree symbols.
3.1.5 zu pflanzender Baum (s. Pflanzlisten): Tree symbol with 'P'.

3.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

- 3.2.1 Alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
3.2.2 Ausgleichsflächen: Regulations for green compensation areas.
3.2.3 Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202.
3.2.4 Für die Baum- und Strauchhecken sind folgende Arten zu verwenden.
3.2.5 Gewässerandräufeln, Hochstaudenflur: Watercourse and meadow regulations.

4.0.0 PLANZEICHNUNGEN AUSGLEICHSLÄCHEN  
4.1.0 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2500



4.2.0 AUSGLEICHSLÄCHEN M 1:2500



VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesfeld" beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung...
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB...

Rudelzhausen, 02. Mai 2016

[Signature of Konrad Schöcklinger, Erster Bürgermeister]

Rudelzhausen, 02. Mai 2016

[Signature of Konrad Schöcklinger, Erster Bürgermeister]

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wiesfeld" wurde am 03.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB...
Rudelzhausen, 02. Mai 2016

[Signature of Konrad Schöcklinger, Erster Bürgermeister]

Rudelzhausen, 02. Mai 2016

[Signature of Konrad Schöcklinger, Erster Bürgermeister]

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WIESFELD" M 1: 1000

GEMEINDE RUDELZHAUSEN, LANDKREIS FREISING, REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Planung Tegernbach: 30.12.2015/BK, Date: 15.06.2016, Planning number: 170/2015, Planverfasser: Stefan Reisch, DPL-ING. (FH) Landschaftsarchitekt, BERNI KIEFER ARCHITECT URBAN DESIGN, etc.

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

### "WIESFELD" RUDELZHAUSEN

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

LANDKREIS FREISING

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



#### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen



#### Gemeinde Rudelzhausen

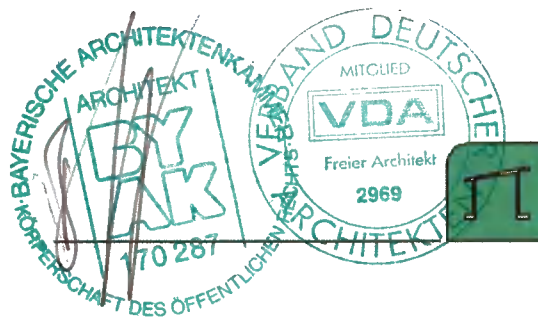
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen  
Telefon: 0 87 52/86 87-0  
Telefax: 0 87 52/86 87-20  
info@gemeinde-rudelzhausen.de

*Stefan Reisch*  
1. Bürgermeister

#### PLANUNG

##### Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl  
Dipl. Ing. (FH), Architekt  
Max-Bogenberger-Straße 2  
84104 Rudelzhausen-Tegernbach  
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788  
e-mail: info@kieferl.de



##### Grünordnung

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

#### Garten PLAN

Eigene Wege zum Grün  
Kreuth 1 - 84104 Rudelzhausen  
Telefon 0 87 54 910 451  
Fax 0 87 54 910 999

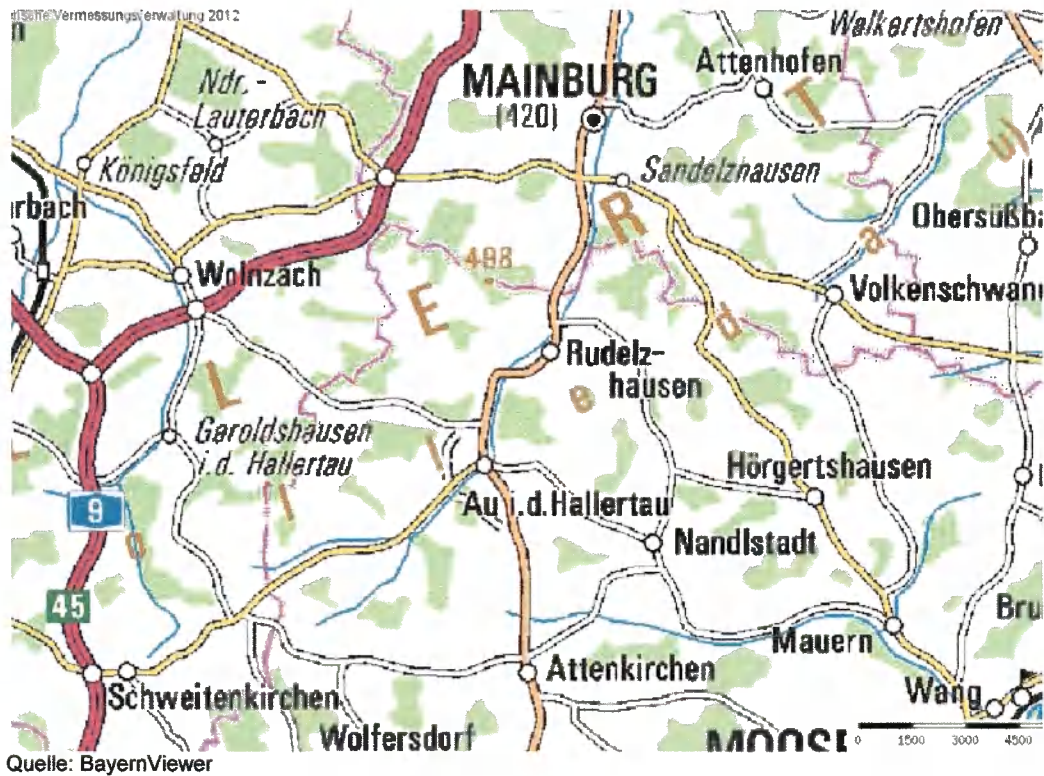
## INHALTSVERZEICHNIS

### ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN .....		SEITE
1	LAGE IM RAUM .....	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	5
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
	4.1 Rechtsverhältnisse .....	6
	4.2 Umweltprüfung .....	6
	4.3 Planungsvorgaben .....	6
5	VERFAHRENSHINWEISE .....	8
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG .....	9
	6.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
	6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
	6.3 Höhenentwicklung .....	9
	6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen .....	9
	6.5 Örtliche Bauvorschriften .....	10
7	ALTLASTEN .....	10
8	DENKMALSCHUTZ .....	10
	8.1 Bodendenkmäler .....	10
	8.2 Baudenkmäler .....	10
9	BRANDSCHUTZ .....	11
10	IMMISSIONSSCHUTZ .....	12
	10.1 Verkehrslärm .....	12
	10.2 Gewerbelärm .....	11
	10.3 Sport- und Freizeitlärm .....	11
	10.4 Geruchsimmissionen .....	11
11	ERSCHLIESSUNG .....	12
	11.1 Verkehr .....	12
	11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	12
	11.3 Wasserwirtschaft .....	13
	11.3.1 Wasserversorgung .....	13
	11.3.2 Abwasserbeseitigung .....	13
	11.3.3 Grundwasser .....	13
	11.3.4 Hochwasser .....	13
	11.4 Energie .....	14
	11.5 Abfallentsorgung .....	14
	11.6 Telekommunikation .....	14
12	FLÄCHENBILANZ .....	15
13	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG .....	17
14	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	18

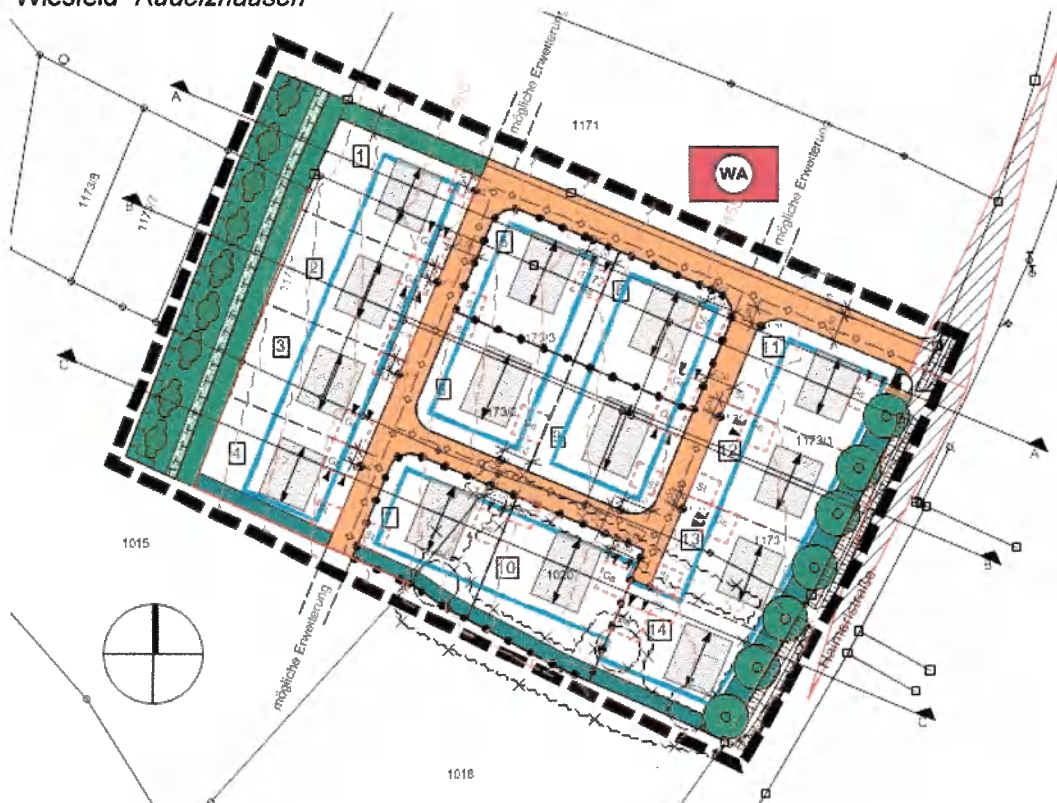
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Übersichtskarte



### Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes  
"Wiesfeld" Rudelzhausen



## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

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

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

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

#### Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Freising

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes befindet sich das Grundstück mit den Flurnummern 1174 (Teilfläche) 1172, 1173, 1173/1, 1173/2, 1173/3, 1173/4, 1173/5, 1173/6, 1020, 1015 (Teilfläche), der Gemarkung Einzelhausen:

Der Umgriff des Geltungsbereiches wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Westen: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Süden: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Osten: Haimerlstraße (Kreisstraße FS 42) / Dorfgebiet

### Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: BayernViewer (verändert)

## 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

### Bestand

Der Planungsbereich wurde im Sommer 2015 gesichtet und eine Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe saP).

Bei dem Grundstück handelt es sich gegenwärtig um eine ungenutzte Flächenbrache westlich der Haimerlstraße. Die Fläche wird aktuell als Wiesenfläche genutzt und ist in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden. Das Grundstück erstreckt sich Richtung Westen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### Entwicklung

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

Eine Bereitstellung von Bauflächen erfolgt aufgrund der Besitzverhältnisse nur im ausgewiesenen Geltungsbereich und es soll später nördlich an die bestehende Bebauung zum Lückenschluss angeschlossen werden. Die Erschließung ist dabei von der Haimerlstraße aus über eine Erschließungsstraße vorgesehen. Die Mögliche Erschließung der künftigen, nördlichen Flächen ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

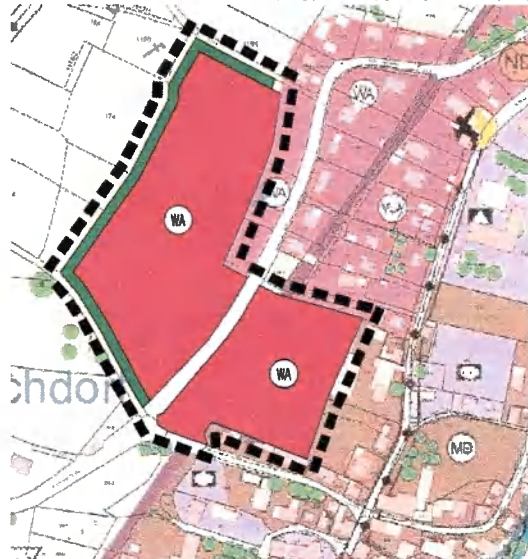
Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen werden in diesem Zusammenhang bauliche Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit Ausnahme von Beherbergungs- u. Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten.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

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist in dem seit 05.03.2014 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Wiesfeld“ sieht die Festsetzung als eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Rudelzhausen

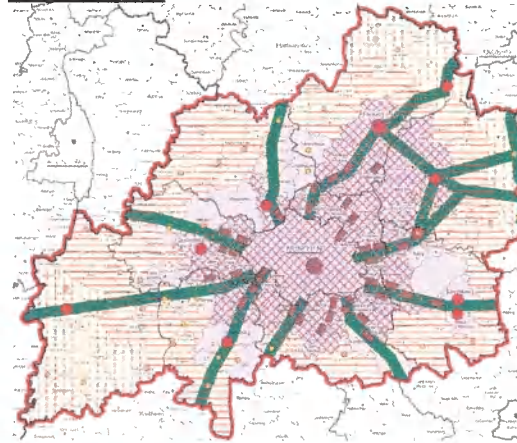
### 4.2 Umweltprüfung sh beil. Umweltbericht

### 4.3 Planungsvorgaben Landesentwicklungsprogramm

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

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

### Regionalplan



Quelle: Regionalplan Region 14 - München

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

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



## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes "Wiesfeld " erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aus dem vorliegenden, rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 03.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2015 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.01.2016 bis 29.01.2016.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wiesfeld“ in der Fassung vom 15.02.2016 wird gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 08.04.2016 beteiligt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.04.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Nachfolgende Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abt. Landwirtschaft
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abt. Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bay. Bauernverband
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- bayernets GmbH
- Bund Naturschutz Freising
- Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH
- Bayernwerk AG
- Hopfenpflanzerverband Hallertau eV
- Koordinationsstelle für den Fledermausschutz in Südbayern
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Freising
- Regierung von Oberbayern
- Regionalen Planungsverband
- Staatl. Bauamt Freising
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Wasserwirtschaftsamt München
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau

## 6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Einzelhäuser (Parzellen 1-4, 6+9, 11-14)	Grundfläche (GF):	max. 140 m <sup>2</sup>
Einzel- bzw. Doppelhäuser (Parzellen 5+8, 7+10)	Grundfläche (GF):	max. 180 m <sup>2</sup>
Garagen:	Grundfläche (GF):	max. 50 m <sup>2</sup>
Stellplätze/Carports:	Grundfläche (GF):	max. 40 m <sup>2</sup>
Zufahrten:	Grundfläche (GF):	max. 60 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	Grundfläche (GF):	max. 16 m <sup>2</sup>

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 6.3 Höhenentwicklung

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

Für zulässig erklärt werden dabei folgende Wandhöhen:

Für Wohngebäude:

E+D	max. 5,00 m
E+I:	max. 6,00 m
Flachdach:	max. 6,20 m
Für Garagen/Carports/Nebengebäude generell:	max. 3,00 m

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

Um einer übermäßigen Verschattung der Nachbargrundstücke entgegenzuwirken werden bei Garagen nur Flachdächer zugelassen.

### 6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten konkrete Baugrenzen vorgegeben. Für die Lage von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Parzellen wurden Vorschläge

eingearbeitet. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird in vorliegender Situation für Hauptgebäude eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für Nebengebäude gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hauptgebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO Abs. 5 Satz 1 errichtet werden, während bei Garagen entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Grenzbebauung zulässig ist. Generell wird eine Bebauung in Form von Einzelhäusern, auf den Parzellen 5+8 und 7+10 als Einzel- oder Doppelhäusern für zulässig erklärt. Auf die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

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

## 7 ALTLASTEN

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

### Bodenprobenuntersuchung:

Bei der durchgeführten Laboruntersuchung von 4 Bodenmischproben (entnommen am 15.02.2016) auf den Parameter gem. BBodSchV Anhang 2.1.4 Prüfwert Wirkungspfad Boden-Mensch zzgl. Kupfer in der Feinfraktion <2mm wurde folgendes Ergebnis festgestellt:

Es werden sämtliche Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch deutlich unterschritten. Ein Gefährdungspotential kann somit ausgeschlossen werden. Die in den einzelnen Mischproben ermittelten erhöhten Kupfergehalte bedingen eine Einstufung der untersuchten Proben als Z1.1 bzw. Z1.2-Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen. Das Material kann soweit möglich vor Ort verbleiben, beim Ausbau kann es nur auf einer dafür zugelassenen Erdaushubdeponie wiederverwertet werden.

### Schlussbemerkung:

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- In allen untersuchten Bodenproben waren nur leicht erhöhte bis erhöhte Kupfergehalte nachweisbar.
- Es liegen keine Hinweise auf eine unzulässige Bodenbelastung vor.
- Es besteht kein Altlastenverdacht und kein weiterer Erkundungs- oder Sanierungsbedarf.
- Im Zug der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub kann als gering belasteter Boden (Z1.1 bis Z1.2 gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen) wiederverwertet werden.

Es ist festzuhalten, dass es keinen gesetzlich festgelegten Wert für Kupfer gibt, ab dem eine Gefährdung beim gärtnerischem Anbau und Verzehr des Erntegutes besteht oder zu befürchten ist.

Als Maßnahmen gegen die erhöhten Kupfergehalte kann empfohlen werden, die Aufnahme von Kupfer in die Pflanze durch Aufkalken des Bodens (Anhebung des pH-Wertes in Richtung neutralem pH-Wert - pH 7) v.a. bei vorliegenden pH-Werten kleiner 5 und verstärkter organischer Düngung zu reduzieren. Beides führt zur Festlegung von Kupfer an Bodenteilchen und verringert somit die Verfügbarkeit für die Pflanze.

Ansonsten kann ausgehend von den zuvor genannten Untersuchungsergebnissen empfohlen wer-den, auf den Anbau von kupferanreicherndem Gemüse wie Sellerie, Spinat, Salat und Karotten zu verzichten und das Gemüse / Obst bei Verschmutzungen mit Bodenmaterial (v.a. Wurzelgemüse) gut zu waschen bzw. zu schälen.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmäler

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

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

#### Art. 7 Abs. 1 DSchG

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

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

### 8.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas (geoportal.bayern.de)

## 9 BRANDSCHUTZ

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen sind in vorliegender Planung in erster Linie durch die Kreisstraße FS 42 gegeben, die den Planungsbereich im Osten tangiert. Allerdings handelt es sich um einen Innerortsbereich in dem ein Tempolimit von 50 km/h einzuhalten ist, sowie um ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zwischen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Mit wesentlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

### 10.2 Gewerbelärm

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

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie das Sport- und Schulgelände der Gemeinde Rudelzhausen mit Rasenkleinspielfeld, Hartplatz, Laufbahn sowie Tennisplätzen. Aufgrund der Lage und Entfernung des Planungsgebietes zu diesen Einrichtungen ist in der innerörtlichen Gemengelage des Dorfkerns Rudelzhausen mit keinen nennenswerten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

### 10.4 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich, sind jedoch im Ortskern von Rudelzhausen und somit in der näheren Umgebung vorhanden. Massentierhaltungen mit erhöhten Emissionen bestehen allerdings nicht. Auftretende Geruchimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit innerhalb der Gemengelage des vorliegenden Dorfgebietes zu dulden. Emissionen verursacht durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind ebenfalls zeitlich beschränkt vorhanden und zu dulden.

## 11 ERSCHLIESSUNG

### 11.1 Verkehr

Rudelzhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B 301 besteht auch eine günstige Verbindung nach Mainburg im Norden sowie zur Kreisstadt Freising im Süden. Der Planungsbereich befindet sich am Ortsrand von Rudelzhausen mit Erschließung über die Haimerlstraße (Kreisstraße FS 42). Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine zu errichtende öffentliche Erschließungsstraße.

#### Hinweise:

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

### 11.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gemeindegebiet Rudelzhausen ist mit drei Buslinien an das MVV Netz des Landkreises Freising angebunden, so dass Busverbindungen in sämtliche Orte des Landkreises und darüber

hinaus möglich sind. Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Pfarrhof. München ist mit der S-Bahn über Freising zu erreichen.

### 11.3 Wasserwirtschaft

#### 11.3.1 Wasserversorgung

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

#### 11.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

##### Schmutzwasserbeseitigung

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

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die mittlerweile durchgeführte Untersuchung der Untergrundbeschaffenheit ergab, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Das vorliegende Entwässerungskonzept der Fa. Dippold u. Gerold mit Rückhalt des Niederschlagswassers im westlichen Graben und Drosselung auf den einzelnen Parzellen und Einleitung in die Abens wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Damit wird sichergestellt, dass die Einleitungsmengen aus dem Einzugsgebiet in den Straßengraben und in die Abens unverändert bleiben.

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

##### Hinweise:

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

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

#### 11.3.3 Grundwasser

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

#### 11.3.4 Hochwasser

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

#### 11.4 Energie

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

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

Im Bebauungsplan wird eine 15 m<sup>2</sup> große Fläche für die Transformatorenstation im Bereich der Grünfläche neben der Zufahrt in das neue Baugebiet aufgenommen und mittels einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

##### Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

#### 11.5 Abfallentsorgung

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

#### 11.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

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

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

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

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

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

## 12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>12072</b>
abzgl. Erschließungsstraße	1758
abzgl. Wirtschaftsweg	455
abzgl. Entwässerungsgraben	209
abzgl. Grünstreifen	713
<b>Nettobaufäche</b>	<b>8937</b>

### **Grundstücksgliederung Parzellen 1-14**

Parzelle	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	620
2	614
3	602
4	595
5	619
6	619
7	647
8	619
9	619
10	765
11	660
12	641
13	609
14	708
<b>Gesamt</b>	<b>8937</b>



Ermittlung der überbaubaren Grundfläche

Parzelle	Fläche (m <sup>2</sup> )	max. zul. überbaubare Grundfläche Gebäude (m <sup>2</sup> )	max. zul. überbaubare Grundfläche: Gebäude u. Nebenanlagen (m <sup>2</sup> )
1	620	140	306
2	614	140	306
3	602	140	306
4	595	140	306
5	619	180	346
6	619	140	306
7	647	180	346
8	619	180	346
9	619	140	306
10	765	180	346
11	660	140	306
12	641	140	306
13	609	140	306
14	708	140	306
<b>Gesamt</b>	<b>8937</b>	<b>2120</b>	<b>4444</b>

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **4.444 m<sup>2</sup>**.

### 13 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

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

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

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

## 14 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN  
(2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München  
GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München  
REGIERUNG VON OBERBAYERN (2009): Landschaftsentwicklungskonzept Region München.  
München  
REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2001): Regionalplan, Region 14 München. München

### KARTENMATERIAL

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000.  
München  
SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit  
Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde,  
Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg  
VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches  
Landesamt. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. vom 22.07.2011,  
BGBl. I S. 1509  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990  
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (Inkraftgetreten  
am 1. März 2010)  
BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588)  
BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011,  
S.82)  
BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010

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

**zum**

**Bebauungsplan  
und  
Grünordnungsplan**

**Wiesfeld Rudelzhausen**

**Flurstücke 1172, 1173/5, 1173/4, 1173/3, 1173/2, 1173/1, 1173, 1015  
(Teilfläche), 1020**

**Gemeinde Rudelzhausen**

**Verfasser:**

**Fa. GartenPLAN  
Reisch Stefan, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur**

**Kreuth, 25.04.16**



Verfasser: Reisch, Fa. GartenPLAN

Wiesfeld, Rudelzhausen

**Inhaltsverzeichnis**

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

**Literaturverzeichnis**

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

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

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Rudelzhausen und umfasst eine Fläche von ca. 1,09 ha.

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

#### **In der vorliegenden saP werden:**

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

### **1.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

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

### **1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen**

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

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

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

ermittelt.

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

## **2 Wirkungen des Vorhabens**

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

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

### **2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

Von der Bauphase können folgende Wirkfaktoren ausgehen:

- Flächeninanspruchnahme  
Befahren und Bearbeiten der einzelnen Bauparzellen und der Erschließungsstraße (3)
  
- Zerschneidung  
Baustellenverkehr und temporäre Lagerstätten (4)
  
- Lärmimmissionen  
Arbeitsgeräusche (4)
  
- Erschütterungen  
Baustellenverkehr und Verdichtungsmaßnahmen des Untergrundes (4)
  
- Veränderung des Wasserhaushalts  
Verdichtung des Untergrundes, Versiegelung (5)

### **2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse**

- Flächeninanspruchnahme  
Überbauung von Flächen (4)
  
- Barrierewirkung/Zerschneidung  
Bauparzellen und Erschließungsstraße (3)
  
- Veränderung des Wasserhaushalts  
Überbauung und Versiegelung (4)

### **2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse**

- Lärmimmissionen  
Individualverkehr, nutzungsbedingte Lärmquellen (Rasenmäher, Motoren, Musik, ...) (2)
  
- Schadstoffemissionen  
Verkehr, Heizanlagen (2)
  
- Lichtemissionen  
Straßenbeleuchtung, Verkehr (1)



### **3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

#### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

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

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

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

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

## **4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

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

#### **4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

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

Bei eigenen Begehungen wurden keine entsprechenden Arten festgestellt.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

#### **4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

##### **4.1.2.1 Säugetiere**

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

Bei eigenen Begehungen wurden keine entsprechenden Arten festgestellt.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

##### **4.1.2.2 Reptilien**

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

Bei eigenen Begehungen wurden keine entsprechenden Arten festgestellt.

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

##### **4.1.2.3 Amphibien**

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

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

#### 4.1.2.4 Libellen

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

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

#### 4.1.2.5 Käfer

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

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb nicht zu vermuten.

#### 4.1.2.6 Tagfalter

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

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

#### 4.1.2.7 Schnecken

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

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb auszuschließen.

#### 4.1.2.8 Fische

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

Eine Betroffenheit dieser Arten ist deshalb nicht möglich.

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

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

**Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.**  
**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

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

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

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

In den im Planungsgebiet vorhandenen Grünstrukturen sind Brutstätten für Vögel möglich.

Durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem unmittelbaren Siedlungsbereich stellt dies kein optimales Habitat für diese Vogelarten dar.

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

Eine Betroffenheit der Arten kann daher nahezu ausgeschlossen werden.

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

##### **4.3.1 Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Eine Betroffenheit dieser Arten ist auszuschließen.

##### **4.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus**

Eine Betroffenheit dieser Arten ist auszuschließen.

## **5 Gutachterliches Fazit**

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

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

Literaturverzeichnis

**Gesetze und Richtlinien**

**BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG):** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, 2, 791-1-UG),

**ERSTES GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNATSCHG)** in der Fassung vom 12.12.2007.

**BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) –**Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1

**RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSRAÜME SOWIE DER WILD LEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (FFH-RICHTLINIE);** ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305)

**RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 02. APRIL 1979 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE);** ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115)

**RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997** zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

**RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997** zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

# **Umweltbericht**

**Gemeinde Rudelzhausen**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**Wiesfeld Rudelzhausen**

# **Umweltbericht**

**Gemeinde Rudelzhausen**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Wiesfeld, Rudelzhausen**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. **Einleitung**

### 1.1 **Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

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

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

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

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz. Im vorliegenden Fall ist besonders eine Eingrünung des in Ortsrandlage liegenden Wohngebiets zu berücksichtigen. Sie soll eine Vernetzung der Grünflächen in Gemeindebereich gewährleisten. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers ist durch die Hanglage zwingend notwendig.

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

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

### Schutzgut Boden

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

#### Auswirkungen

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

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

Bei Flächen, auf denen früher Hopfenanbau betrieben wurde, sollte eine Bodenuntersuchung gemäß der Bodenschutzverordnung durchgeführt werden.

#### Ergebnis

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

### Schutzgut Klima/Luft

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

#### Auswirkungen

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

#### Ergebnis

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.



### Schutzgut Wasser

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

#### Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung bzw. Berührung des Grundwassers ist wegen der hohen Überdeckung nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird im Wohngebiet höher anzusetzen sein als bei den im Moment landwirtschaftlich genutzten Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser sollte im Planungsgebiet möglichst versickern oder zurückgehalten werden, um tiefer gelegene Wohngebiete nicht zu belasten.

#### Ergebnis

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

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist derzeit als zum Teil extensiv genutzte landwirtschaftlich Flächen geprägt. Landwirtschaftliche Wiesen bilden einen Großteil der jetzigen Nutzung.

Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes sind auf ca. 1800 m<sup>2</sup> natürliche Heckenbestände und Wiesen vorzufinden.

#### Auswirkungen

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

Im südöstlichen Teil ist ein natürlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der durch die Baumaßnahmen weichen müsste. In diesem Bereich ist der Verlust an natürlichem Lebensraum zu vermeiden oder einzuschränken.

#### Ergebnis

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### Schutzgut Mensch

Die Fläche weist keine große Bedeutung für Erholung auf. Die Erschließung mit der Kreisstraße Richtung Wolnzach ist bereits vorhanden. Lärmbelastung für die umgebenden Wohngebiete ist momentan nur temporär bei Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

#### Auswirkungen

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

#### Ergebnis

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Im Südwesten des Planungsgebietes schließen extensive landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzbestand an, die den Ortskern mit der umgebenden Landschaft verbinden.

Im Norden befindet sich direkt in der Nachbarschaft zum Planungsgebiet eine Streuobstwiese.

Die Hanglage lässt einen Blick auf das Ortszentrum mit der Kirche zu.

#### Auswirkungen

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage mit Streuobstwiese im Norden und extensive landwirtschaftliche Flächen im Süden in die Landschaft eingebunden.

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

Vom Dorfgebiet aus wird der Blick in die freie Landschaft durch das neue Baugebiet teilweise eingeschränkt.

#### Ergebnis

Die vorhandenen Grünstrukturen sollten so weit möglich erhalten werden, beziehungsweise ersetzt werden, um die bestehende Einbindung in die Landschaft zu erhalten.

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

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### Wechselwirkungen

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

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche des Bebauungsplans würde weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der südöstliche Teil des Planungsgebietes könnte sich weiter als Grünstruktur entwickeln.

Dies würde einen geringeren Versiegelungsgrad und einen Erhalt von bestehenden Grünstrukturen bedeuten.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

##### Schutzgut Boden und Wasser

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

##### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes wird eine CO<sub>2</sub>-Bindung erreicht. Für die Erstellung der Gebäude ist auf die nach den gesetzlichen und technischen Möglichkeiten geringe Belastung zu achten. Neue bautechnische und energiesparende Technologien in Wärmetechnik und Dämmung sowie die Nutzung regenerativer Energien sind nach den gesetzlichen Möglichkeiten vorzuschreiben.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die biotopähnlichen Strukturen im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes sollten möglichst erhalten bleiben, um Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten. Wenn ein Erhalt nicht sinnvoll erscheint, sollte an gleicher Stelle ein Ersatz durch Eingrünung des Baugebiets in die Landschaft erstellt werden. Eine Eingrünung des Baugebietes schafft dabei neue Lebensräume.

##### Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung des Baugebietes trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

#### **4.2 Ausgleich**

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

Im Bebauungsplanverfahren werden die Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erläutert und im Rahmen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Nach derzeitigem Planungsstand ist nach überschlägiger Ermittlung ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 anzusetzen für ca. 9000 m<sup>2</sup>.

Für ca. 1800 m<sup>2</sup> ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 anzusetzen.

## **Berechnung zum Ausgleich nach Eingriffsregelung**

### Ermittlung Kompensationsfaktor

Bestand: intensiv genutztes Grünland, Ackerland

Teilfläche 9000 m<sup>2</sup>

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

Teilfläche 1800 m<sup>2</sup>

Bestand: Ortsrandeingrünung mit gewachsenen Grünstrukturen

- ⇒ Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- ⇒ oberer bzw. unterer Wert bei den Kriterien
  - Arten und Lebensräume            oberer Wert
  - Boden                                    oberer Wert
  - Wasser                                   unterer Wert
  - Klima und Luft                        unterer Wert
  - Landschaftsbild                       unterer Wert

Teilfläche 9000 m<sup>2</sup>

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

Eingriffsfläche 9000 m<sup>2</sup> x 0,3 Faktor = Kompensationsbedarf 2700 m<sup>2</sup>

Teilfläche 1800 m<sup>2</sup>

Aufgrund der vorhandenen Beziehungen und Wechselwirkungen der verschiedenen betrachteten Bereiche ergibt sich bei der Wertigkeit der Fläche ein „Gebiet mit mittlerer Bedeutung“. Bei der Eingriffsschwere von Typ B II mit einer GRZ > 0,35 wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,7 angesetzt..

Eingriffsfläche 1800 m<sup>2</sup> x 0,6 Faktor = Kompensationsbedarf 1080 m<sup>2</sup>

Gesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 3780 m<sup>2</sup>

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß vorgenannter Berechnungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3780 m<sup>2</sup>.

### **Einmalige Maßnahmen:**

#### **Berechnung:**

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

#### **Berechnung:**

Ausgleichsfläche Grünstreifen im Planungsgebiet:	922 m <sup>2</sup>	x	1	=	922 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche Flurnr. 1386 und 1387 (Teilfläche) Einzelhausen:	2858 m <sup>2</sup>	x	1	=	2858 m <sup>2</sup>

#### **Grünstreifen im Planungsgebiet**

Der Grünstreifen und Entwässerungsgraben an der westlichen Grenze des Planungsgebietes wird als Ausgleichsfläche ausgebildet und entwickelt.

#### **Weitere Ausgleichsflächen**

Die weiteren Ausgleichsflächen Flurnr. 1386 und 1387 (Teilfläche) liegen an der Abens. Ziel dieser Flächen ist es, den Bachlauf in diesem Teilabschnitt zu beleben und einen entsprechenden Gewässerrandstreifen zu entwickeln.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über eine Eintragung einer Reallast im Grundbuch. Die Ausgleichsflächen sind mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes zu sichern.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurden mehrere Standorte geprüft. Für das nun in der Bearbeitung stehende Gebiet spricht seine Lage an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße. Hier kann die im Moment für die heimische Bevölkerung nötige und ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen gewährleistet werden.

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

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

## 7. Maßnahmen zur Überwachung

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

## 8. Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet für die einheimische Bevölkerung wurde ein zentrumsnaher Bereich am westlichen Ortsrand gewählt. Ein Teil der Erschließungsstraße Haimerlstrasse ist bereits als Wohngebiet ausgewiesen und führt diesen bebauten Bereich nun nach Westen fort. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nur in Teilbereichen betroffen, Boden und Wasser nur mit geringer Erheblichkeit. Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von Versickerungs- und Entwässerungsgräben werden negative Auswirkungen weitgehend vermieden. In Teilbereichen (Schutzgut Pflanzen und Tiere) sollte eine entsprechende Kompensation erfolgen, bzw. nach Möglichkeit ein Eingriff vermieden werden.

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

Rudelzhausen, den 02.05.2016

Kreuth, den 25.04.2016

  
.....  
1. Bürgermeister  
  
.....



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

Dipl. Ing (FH) LA  
Reisch Stefan

**Garten PLAN**  
Eigene Wege zum Grün

Kreuth 1 · 84104 Rudelzhausen  
Telefon 0 87 54/91 04 51  
Fax 0 87 54/91 09 99

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

"WIESFELD"

RUDELZHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



## PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen



**Gemeinde Rudelzhausen**

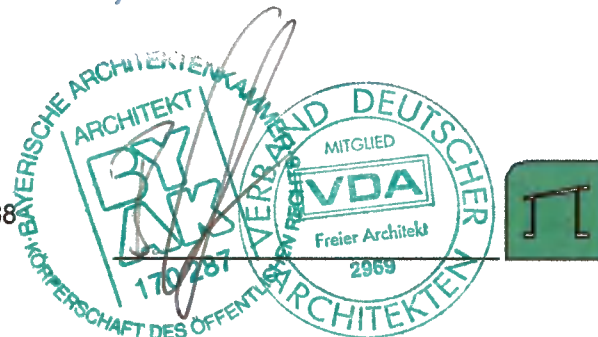
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen  
Telefon: 0 87 52/86 87-0  
Telefax: 0 87 52/86 87-20  
info@gemeinde-rudelzhausen.de

  
1. Bürgermeister

## PLANUNG

Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl  
Dipl. Ing. (FH), Architekt  
Max-Bogenberger-Straße 2  
84104 Rudelzhausen-Tegernbach  
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788  
e-mail: info@kieferl.de



## Grünordnung

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

**Garten PLAN**  
Eigene Wege zum Grün

Kreuth 1 • 84104 Rudelzhausen  
Telefon 0 87 54 / 91 04 51  
Fax 0 87 54 / 91 09 99

Stand: 25.04.2016

## **RECHTSGRUNDLAGE**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

## **PLANUNGSANLASS**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesfeld“ gibt der derzeitige Bedarf der Gemeinde Rudelzhausen an neuen Wohnbauflächen (insbesondere im Bereich der Eigenheimbebauung). Die Ressourcen der Gemeinde Rudelzhausen in den bereits bestehenden Wohngebieten sind bereits erschöpft und es bedarf einer neuen Wohnbaufläche für das weitere Wachstum.

Das geplante Baugebiet eignet sich für die Wohnbebauung, da es im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt und sich so ein geeigneter Ortsrand ausbilden lässt.

Der Bebauungsplan „Wiesfeld“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung westlich des vorhandenen Baugebietes und der künftigen Stärkung der Ortsmitte dar. Auf die Begründung zum Bauungs- und Flächennutzungsplans wird verwiesen.

## **ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Teilnahmeverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter - Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionen) zu erwarten sind. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Wasser zu erwarten. Mittlere Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Tier und Pflanzen sowie Boden zu erwarten. Diese werden jedoch durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert. Keine Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Zudem binden die geplanten Be- und Eingrünungsmaßnahmen den Bereich in das Landschaftsbild ein und die geplanten Minimierungsmaßnahmen mindern negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.



## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:**

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

- **Stellungnahme Tiefbauverwaltung im Landratsamt Freising**

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

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

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

- **Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising**

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

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

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

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

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

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

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

- **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München**

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

- **Stellungnahme Bayernwerk AG**

Die Bayernwerk AG merkt an, dass eine 15 m<sup>2</sup> große Fläche für die Errichtung einer Trafostation zur Stromversorgung benötigt wird. Diese Fläche wird durch die Gemeinde mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

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

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

- **Stellungnahme Tiefbauverwaltung im Landratsamt Freising**

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

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

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

- **Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising**

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

- **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband Erding:**

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

## **GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGS-ALTERNATIVEN**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen die bestehende Nutzung weiterhin betrieben werden würde; d.h. auf den noch unbeplanten und unversiegelten Flächen würde weiterhin eine intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben werden. Die Gefahr von Bodenabtrag bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens und damit eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses würden allerdings bei Nichtdurchführung der Planung unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Wohnbebauung entgeht der Gemeinde Rudelzhausen aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung. Darüber hinaus wäre eine Ortsrandverbesserung und Anreicherung des siedlungsnahen Landschaftsbildes mit naturnahen Elementen dann kaum zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in Gärten und Grünflächen als vertretbar zu werten.

Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität innerhalb der Gemeinde Rudelzhausen auffindbar. Mit der verfahrensgegenständlichen Baugebietsausweisung trägt die Gemeinde Rudelzhausen der schon seit Jahren bestehenden übergroßen und dringenden Nachfragesituation nach Wohnbauland Rechnung. Die Gemeinde Rudelzhausen und betreibt seit Jahrzehnten eine maßvolle Siedlungsentwicklung, die sich zum einen durch bedarfsgerechte Baugebietsausweisungen überwiegend zur Abdeckung des örtlichen Baubedarfs und gleichzeitig durch die Ausnutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung auszeichnet. Neben der Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale gibt es eine seit Jahren stark angewachsene Baulandnachfrage mit einer hohen Anzahl insbesondere örtlicher Bauwerber für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Für diese dringliche Nachfragesituation gibt es seit Jahren weder innerörtliche Flächenpotentiale noch verfügbare Entwicklungsflächen im wirksamen FNP, sodass die verfahrensgegenständliche Baugebietsausweisung derzeit die einzige Möglichkeit darstellt, vorwiegend die eigene Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnbauland zu versorgen. Die Flächengröße des geplanten Wohnbaugebietes ist gemessen an der tatsächlichen Nachfragesituation und berücksichtigt auch einen angemessenen Anteil verdichteter Wohnbebauung. Damit kommt die Gemeinde Rudelzhausen ihrem gesetzlichen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland und dem gleichzeitig sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach.

Da die eingegangene Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Wiesfeld“ vom Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen in der Sitzung vom 25.04.2016 als Satzung beschlossen.