

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

"NANDLSTÄDTER STRASSE –  
Südlich des Tegernbachs" T E G E R N B A C H

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

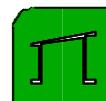
Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen

\_\_\_\_\_  
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



Entwurf Stand: 04.09.2019/11.09.2019/11.11.2019

# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN .....		SEITE
1	LAGE IM RAUM .....	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	6
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
	4.1 Rechtsverhältnisse .....	6
	4.2 Umweltprüfung .....	7
	4.2 SaP.....	7
	4.4 Planungsvorgaben .....	8
5	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG .....	8
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
	5.3 Anzahl der Wohnungen .....	10
	5.4 Höhenentwicklung .....	10
	5.5 Bauweise – Überbaubare Flächen .....	11
	5.6 Örtliche Bauvorschriften .....	11
6	ALTLASTEN .....	11
7	DENKMALSCHUTZ .....	11
	7.1 Bodendenkmäler .....	11
	7.2 Baudenkmäler .....	12
8	BRANDSCHUTZ .....	14
9	IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
	9.1 Verkehrslärm .....	15
	9.2 Gewerbelärm .....	15
	9.3 Sport- und Freizeidlärm .....	15
	9.4 Geruchsimmissionen.....	15
10	ERSCHLIESSUNG.....	15
	10.1 Verkehr .....	15
	10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	16
	10.3 Wasserwirtschaft .....	16
	10.3.1 Wasserversorgung .....	16
	10.3.2 Abwasserbeseitigung .....	16
	10.3.3 Grundwasser .....	16
	10.3.4 Hochwasser .....	17
	10.4 Energie .....	17
	10.5 Abfallentsorgung .....	18
	10.6 Telekommunikation .....	18
11	FLÄCHENBILANZ .....	18
12	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG .....	20
13	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	20
14	ANLAGE 1 – BESTANDS-GRUNDFLÄCHENZAHLEN .....	21

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

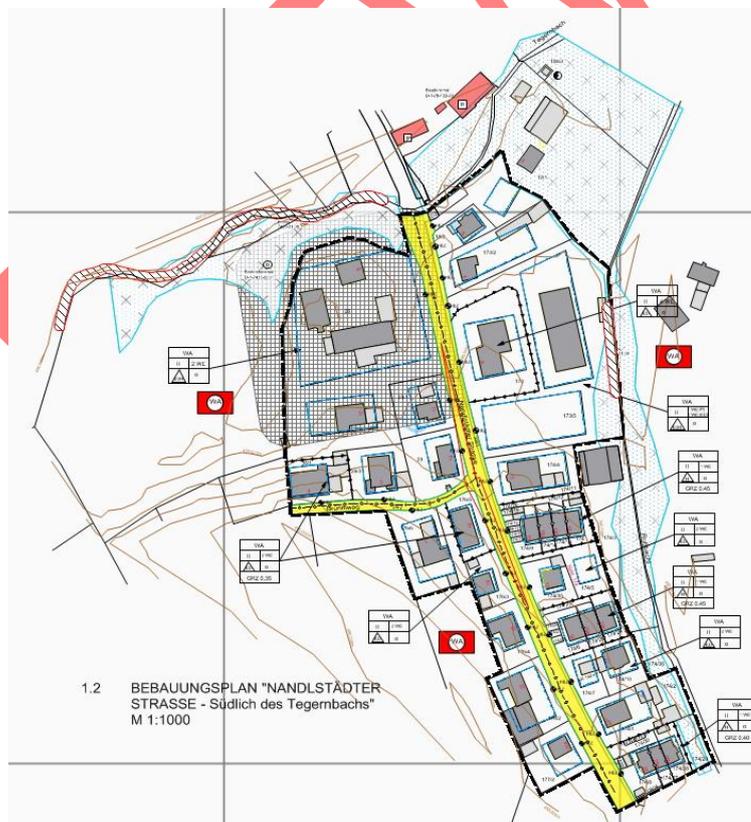
### Übersichtskarte



Quelle: BayernViewer

### Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nandlstädter Straße – Südlich des Tegernbachs", Rudelzhausen – Tegernbach



Quelle:  
Architekturbüro Bernd Kieferl

## 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 südlichen Ortsrand von Tegernbach, an der Nandlstädter Straße (Kreisstraße: Verbindung Rudelzhausen – Nandlstadt) welche von der Mainburger Straße abzweigt. (Kreisstraße: Verbindung Rudelzhausen-Au-Hallertau).

#### Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Freising

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 12 / 1 TF, 12 / 2, 12 / 3, 14 / 2, 26 TF, 26 / 1, 26 / 2, 26 / 3, 29, 29 / 1, 173, 173 / 2, 173 / 5, 174, 174 / 1, 174 / 2, 174 / 4, 174 / 5, 174 / 6, 174 / 7, 174 / 8, 174 / 9, 174 / 10, 174 / 11, 174 / 12, 174 / 13, 174 / 14, 174 / 15, 174 / 16, 174 / 17, 174 / 18, 174 / 19, 174 / 20, 174 / 21, 174 / 22, 174 / 23, 174 / 24, 174 / 25, 174 / 26, 174 / 27, 174 / 28, 174 / 29, 174 / 30, 174 / 31, 174 / 32, 174 / 33, 174 / 35, 174 / 36, 176 TF, 176 / 2, 176 / 3, 176 / 4, 176 / 5, 176 / 6, 177 / 2, 309 TF, 309 / 2, der Gemarkung Tegernbach:

Der Umgriff des Geltungsbereiches wird folgendermaßen begrenzt:

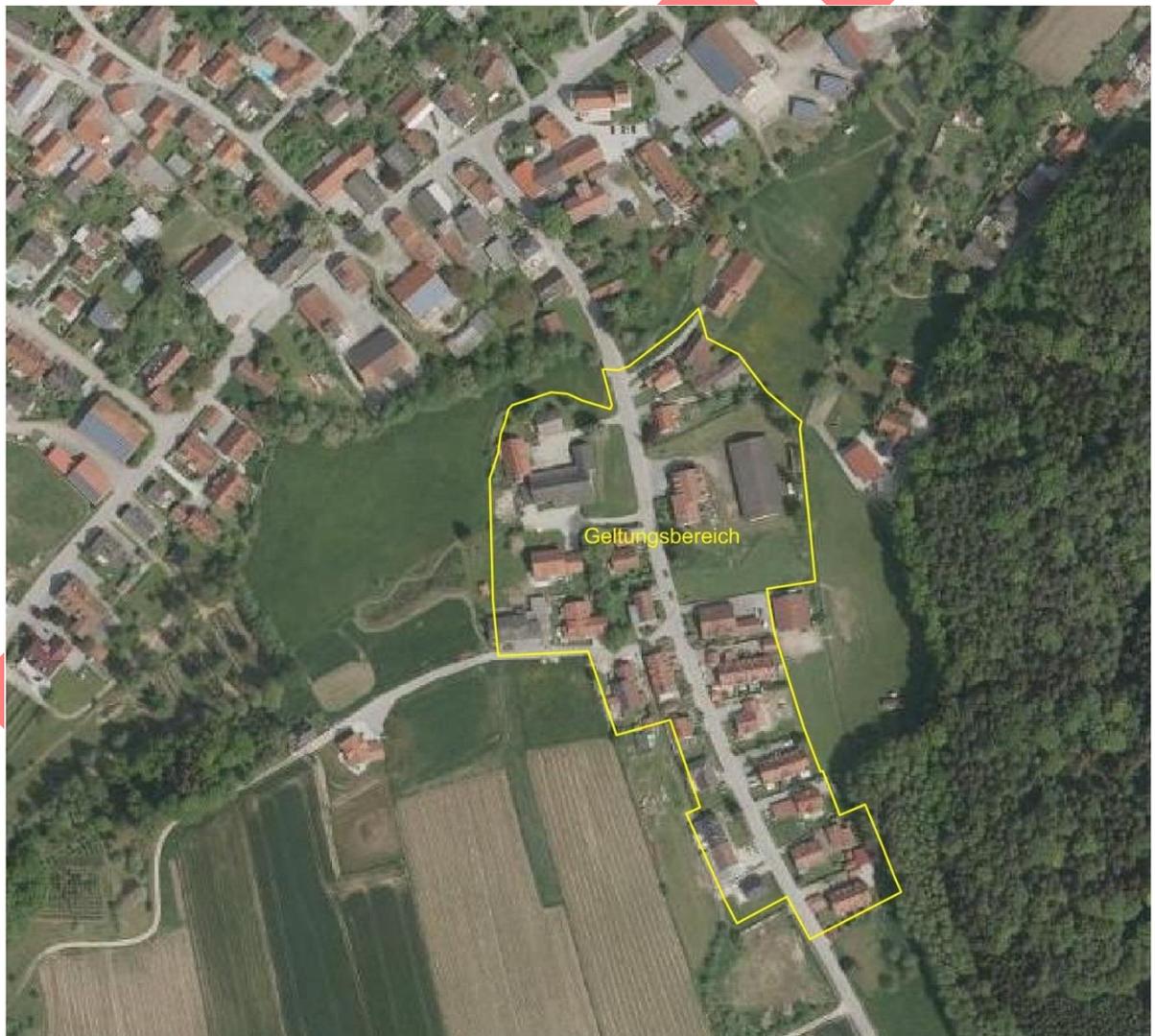
Im Norden: Ortsgebiet Tegernbach / Dorfgebiet

Im Westen: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland / Baugebiet Brünnlweg (Allgemeines Wohngebiet)

Im Süden: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Osten: Ortsgebiet Tegernbach / Dorfgebiet / Waldflächen

### Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: BayernViewer (verändert)

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Bebauung entlang der Nandlstädter Straße am südlichen Eingang des zur Gemeinde Rudelzhausen gehörenden Ortsteils Tegernbach ist nach den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes Planungsstand vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996 als Dorfgebiet sowie in einem Teilbereich nach den Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 17.10.2007, genehmigt am 28.01.2008 und bekannt gemacht am 06.02.2008 als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Tatsächlich befinden sich in diesem Bereich jedoch nicht mehr die für ein Dorfgebiet kennzeichnenden Nutzungen (insbesondere fehlen aktive Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe). Stattdessen ist dieses Gebiet mittlerweile von rund 30 Wohnanwesen mit teilweise mehreren Wohneinheiten geprägt. Daneben sind im geringen Umfang im Bebauungsplangebiet oder in dessen Nähe auch Nicht-Wohnnutzungen vorhanden (etwa auf Fl. Nr. 173/5 eine Lagerhalle, auf Fl. Nr. 173 eine Unterkunft für Asylbewerber, auf Fl. Nrn. 26 und 12/1 ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude). Diese Nicht-Wohnnutzungen verfügen aufgrund ihres teilweise jahrelangen Leerstandes bzw. einer von der ursprünglich genehmigten Nutzung abweichenden Nutzung wohl über keinen Bestandsschutz im baurechtlichen Sinn mehr oder sind als das Wohnen nicht störende Nutzungen einzustufen, die der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegenstehen. Das mit Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Freising vom 07.03.2016 unbefristet genehmigte Asylbewerberwohnheim auf Fl. Nr. 173 dient der Unterbringung von bis zu 47 Asylbewerbern.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht bzw. gefördert werden:

- mit dem Bebauungsplan soll eine der tatsächlich vorhandenen Nutzung gerecht werdende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) erfolgen, wobei ggfs. für heute vorhandene und bestandsgeschützte Nichtwohnnutzungen, die den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen nicht entgegenstehen Ausnahmen und/oder bestandserhaltende Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden sollen;
- zudem sollen solche Nutzungen künftig ausgeschlossen werden, die der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauGB entgegenstehen, wobei insbesondere ein Ausschluss weiterer, die gewachsene Bewohnerstruktur im Bebauungsplangebiet beeinträchtigenden Unterarten von Anlagen für soziale Zwecke, nämlich Gemeinschaftsunterkünfte und Heime zur Unterbringung einer Vielzahl an Menschen, erfolgen soll. Mit Blick auf die bereits genehmigte und vorhandene Asylbewerberunterkunft auf Fl.Nr. 173 (Wohnheim für bis zu 47 Asylsuchende) soll der Ausschluss weiterer solcher oder ähnlicher Nutzungen vor allem auch die Vermeidung einer integrationsschädigenden Häufung solcher Nutzungen dienen, um dem Planungsbelang des § 1 Abs. 6 Ziff. 13 BauGB (Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung) optimal Rechnung zu tragen;
- Steuerung der Nachverdichtung in dem bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen (etwa Limitierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude etc.);
- Geeignete Festsetzungen zur Ortsgestaltung (etwa Ausschluss von Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern etc.);

### 4 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 4.1 Rechtsverhältnisse

Die Bebauung entlang der Nandlstädter Straße am südlichen Eingang des zur Gemeinde Rudelzhausen gehörenden Ortsteils Tegernbach ist nach den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes Planungsstand vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996 als Dorfgebiet sowie in einem Teilbereich nach den Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 17.10.2007, genehmigt am 28.01.2008 und bekannt gemacht am 06.02.2008 als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen liegen vor. Der Bebauungsplan erfasst überwiegend solche Flächen, die bereits heute als bebaubare Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB einzustufen sind. Auch wird mit dem Bebauungsplan keine zulässige Grundfläche festgesetzt, welche nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB zur Ausschluss eines solchen Verfahrens führt. Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB). Schließlich besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes), da weder im noch in der Nähe des Bebauungsplangebiets ein Natura-2000-Gebiet liegt.

Aufgrund der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB kann entsprechend § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Rudelzhausen

#### 4.2 Umweltprüfung

Auf eine Umweltprüfung kann auf Grund der im Plangebiet bereits großflächig vorhandenen Bebauung und wegen der Regelung des § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

#### 4.3. SaP

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde geprüft, ob für die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Das ist bei Beachtung bestimmter Maßnahmen nicht der Fall.

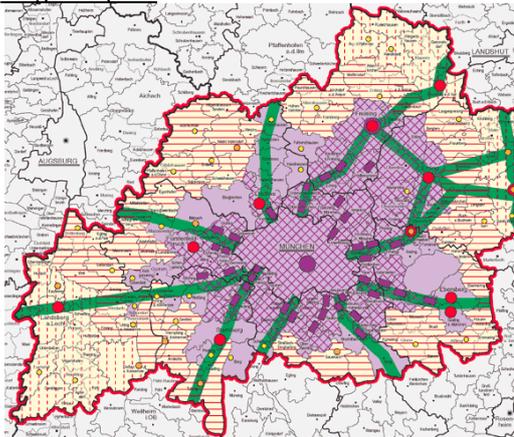
#### 4.4 Planungsvorgaben

##### Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

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

##### Regionalplan



Quelle: Regionalplan Region 14 - München

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

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

## 5 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Planbereich entsprechend den zwischenzeitlich dort tatsächlich anzutreffenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und - jedenfalls teilweise - entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan festgesetzt.

Nicht zulässig sind jedoch Heime und Gemeinschaftsunterkünfte für eine Unterbringung einer Vielzahl an Personen, die einen abstrakt bestimmbar Anlagentypus der Anlagen für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO darstellen. Für einen solchen Ausschluss besteht nach § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO eine Ermächtigungsgrundlage, da es sich bei Heimen und Gemeinschaftsunterkünften um einen abstrakt bestimmbar Anlagentypus handelt, der von anderen Typen von Anlagen ausreichend abgrenzbar ist. So ist etwa anerkannt, dass charakteristisch für solche Nutzungen die hohe Belegungsdichte, die kurze bzw. jedenfalls begrenzte Verweildauer, eine gemeinschaftliche Nutzung von bestimmten Sanitäranlagen und Kücheneinrichtungen und eine teilweise die freie Lebensentfaltung einengende Unterbringung mit Hausmeister und/oder Hausmeister und/oder Betreuung ist (vgl. etwa König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. A., § 4, Rn: 52 m.w.N). Städtebaulicher Grund für den Ausschluss dieser Nutzungen ist, dass sich mit der im Bebauungsplangebiet bereits vorhandenen Asylbewerberunterkunft für bis zu 47 Personen bereits eine für den Ortsteil Tegernbach und seine Einwohnerzahl recht große Anlage befindet. Das Entstehen weiterer solcher Anlagen würde die Integration der Bewohner solcher Einrichtungen in die Dorfgemeinschaft erschweren. Eine integrationsschädigende Häufung solcher Nutzungen würde daher dazu führen, dass dem Planungsbelang des § 1 Abs. 6 Ziff. 13 BauGB (Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung)

nicht mehr ausreichend Rechnung getragen werden könnte. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf Fl. Nr. 173 bereits vorhandenen Asylbewerberunterkunft sollen jedoch ausnahmsweise nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden, um diese Unterkunft langfristig abzusichern.

Für die auf Fl.Nr. 173/5 vorhandene Lagerhalle wurde bewusst keine Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Diese Halle wurde mit Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Mainburg vom 30.03.1966 als Lagerhalle für den Maurermeister Anton Karber zur Einlagerung von Gerüsten, Brettern, Zement und (auf sehr untergeordneter Fläche) Baumaschinen genehmigt. Diese Nutzung wird nach Auffassung der Gemeinde nachweislich bereits seit vielen Jahren nicht mehr ausgeübt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass bereits vor Jahren eine endgültige Nutzungsaufgabe stattgefunden hat und diese Baugenehmigung durch Zeitablauf erloschen ist und für diese Lagerhalle daher kein Bestandsschutz mehr existiert. Zwar hat der Eigentümer der Halle im Bauleitplanverfahren behauptet, dass die Halle aktuell nach wie vor genutzt wird, weil darin Baumaterial gelagert würde und sich darin auch eine Werkstatt befinden würde und auch künftig eine lärmintensive gewerbliche Nutzung geplant sei. Diese Behauptungen widersprechen jedoch den Beobachtungen der Gemeinde. Selbst wenn die Halle noch über Bestandsschutz für eine gewerbliche Nutzung verfügen sollte, ändert dies nichts daran, dass es sich bei einer solchen Nutzung um eine von der Gemeinde künftig nicht mehr gewünschte Nutzung handelt, weswegen diese Nutzung durch die erfolgte Überplanung auf den Bestandsschutz reduziert werden soll. Das bedeutet, dass es dem Eigentümer der Halle - deren Bestandsschutz unterstellt - nach wie vor möglich ist, die Halle im Rahmen des Bestandsschutzes zu nutzen. Dabei wird freilich nicht verkannt, dass diese Festsetzungen zu Einschränkungen des hiervon betroffenen Grundstücks führen, weil etwa genehmigungspflichtige Aus- und Umbauten der Lagerhalle den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen können und somit ggf. nicht genehmigungsfähig sind oder ggf. nur unter Erteilung einer Ausnahme (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig sind. Dennoch erfolgt diese Art der Überplanung, weil die Gemeinde den sich für den Eigentümer der Fläche ergebenden Nachteile ein geringeres Gewicht als den von der Gemeinde mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen beimisst. Daher wurde auch auf die Vorsehung von bestandserhaltenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die gewerbliche Lagerhalle verzichtet. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sich in diesem Bereich künftig eine im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung verwirklichen soll und auch wird. Um dieses Ziel zu erreichen wurden auch sinnvolle andere Festsetzungen (etwa zu den Bauräumen und dem Maß der baulichen Nutzung) getroffen und wurde dabei explizit auch den vom Grundeigentümer dieser Fläche im Bauleitplanverfahren hierzu geäußerten Wünschen – soweit diese städtebaulich für sinnvoll angesehen wurden – Rechnung getragen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO werden durch Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen (GRZ), zur Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an dem im Bestand im Plangebiet anzutreffenden baulichen Anlagen und entsprechen der sich aus ortsplanerischen und ortsgestalterischen Gründen für das Plangebiet gewünschten Entwicklung bei künftigen Neubebauungen und Nachverdichtungen.

Die im Plangebiet im Bestand anzutreffende Grundflächenzahl (GRZ) ist höchst unterschiedlich. Wie sich aus der als **Anlage** zur Begründung beigefügten tabellarischen Übersicht ergibt, finden sich teilweise wenig bebaute und sehr dicht bebaute Grundstücke/Flächen innerhalb des Plangebiets. Ziel des Bebauungsplanes ist es auch, die im Plangebiet an mehreren Stellen mögliche und auch städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung, die bislang nur den Schranken des § 34 BauGB und seinem Einfügungsgebot unterworfen ist, bauleitplanerisch zu steuern, um die Nachverdichtung ortsplanerisch und ortsgestalterisch verträglich zu gestalten. Einerseits soll daher eine vernünftige, zeitgemäße und an den Standort des Plangebiets angepasste Baudichte erreicht werden. Andererseits soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in der Vergangenheit auf einigen wenigen Grundstücken im Plangebiet Baudichten entstanden sind, die aus Sicht der Gemeinde zwar aus ortsplanerischen und ortsgestalterischen Gründen nicht für das gesamte Plangebiet angestrebt werden, die jedoch über Bestandschutz verfügen. Daher wurde für das Plangebiet einheitlich eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Diese ist aus städtebaulicher Sicht für das Plangebiet angemessen und hält sich auch innerhalb des von § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Rahmens. Diese GRZ ermöglicht es auch, die im Plangebiet noch vorhandenen Baulücken zu

schließen und in sinnvoller und städtebaulich verträglicher Art und Weise nachzuverdichten. Um den in ländlichen Regionen erfahrungsgemäß größeren Bedarf an etwa Stellplatz-, Garagen- und Nebenanlagenflächen zu decken, wurde weiter vorgesehen, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO erwähnten Nebenanlagen um bis zu 100%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 möglich ist. Da bei den im Plangebiet gelegenen Grundstücken mit den Fl.Nrn. 26 und 173/3 aufgrund ihres Zuschnitts mit einer größeren Binnenerschließung zu rechnen ist, welche ebenfalls zu den in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen zählt, wurde festgesetzt, dass hier eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO erwähnten Nebenanlagen um bis zu 150%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 möglich ist. Weiter wurden für die wenigen Flächen im Plangebiet, die bereits aufgrund ihres heutigen Bautenstandes über eine GRZ von mehr als 0,40 verfügen, Grundflächenzahlen zugewiesen, die dies abbilden. Trotz der geschilderten Vorgehensweise bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist nicht ausgeschlossen, dass die Bauleitplanung im einen oder anderen Fall dazu führt, dass es zu Einschränkungen oder Einbußen von Baurecht kommt, welches heute nach § 34 BauGB besteht. Dies ist allerdings dem der Bauleitplanung und dem dahinterstehenden städtebaulichen Konzept geschuldet und wird in Kauf genommen, um die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Insbesondere war es aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, sich bei der im Plangebiet allgemein festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) an der höchsten GRZ zu orientieren, die im Plangebiet im Bestand derzeit vorhanden ist. Die durchgeführte Erfassung der bestehenden Grundflächen bzw. der bestehenden Grundflächenzahlen hat ergeben, dass diese – bei wenigen Grundstücken – teilweise über 0,40 liegt. Eine solche hohe GRZ wird jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht im gesamten Plangebiet angestrebt, weil sie städtebaulich nicht zur dörflich geprägten Gemeinde Rudelzhausen und dem Ortsteil Tegernbach passt. Zudem liegt eine GRZ von mehr als 0,40 auch über der in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete und wird keine Möglichkeit gesehen, diese Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO zu überschreiten. Die auf den wenigen Baugrundstücken im Umgriff des Bebauungsplanes vorhandene Bebauungen, deren GRZ mehr als 0,40 beträgt werden als städtebaulich nicht gewünschte Fehlentwicklungen angesehen. Eine solche Entwicklung soll gerade nicht im gesamten Plangebiet eintreten, weil eine derartige Baudichte als nicht standortangemessen gesehen wird und nur zu stark verdichteten Ballungsräumen und nicht zu Rudelzhausen und dem Ortsteil Tegernbach passt.

### 5.3 Anzahl der Wohnungen

Mit den Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Situation des überwiegend bereits bebauten Plangebiets entlang der Nandlstädter Straße im Ortsteil Tegernbach Rechnung getragen und verhindert werden, dass sich die Struktur des Gebiets durch das Hinzutreten übermäßig vieler neuer Wohneinheiten nachteilig ändert. Daher wurden die Bereiche, die bereits bebaut sind, entsprechend der überwiegend vorgefundenen Situation eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. In den Bereichen, in denen bereits Hausgruppen (etwa Drei- und Vierspanner) vorhanden sind, wurde max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen. In den Bereichen, in denen es künftig möglicherweise zu einer größeren Nachverdichtung kommt (etwa Fl.Nrn. 26, 173/5, 173/2) wurden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen, wobei bei Hausgruppen max. 1 Wohneinheit und bei Einzel- oder Doppelhäusern max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen wurden. Das Grundstück bzw. Wohngebäude auf Fl.Nr. 173 stellt einen Sonderfall dar, da hier vier max. Wohneinheiten zugelassen wurden. Grund hierfür ist, dass sich in diesem relativ großen Gebäude eine größere Asylbewerberunterkunft befindet und es bereits zuvor mehrere Wohneinheiten beherbergte.

### 5.4 Höhenentwicklung

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

Für maximal zulässig erklärt werden bestimmte Wand- und Firsthöhen, die sich am im Plangebiet anzutreffenden Baubestand orientieren und ortstypisch sind. Grundsätzlich werden hierdurch die Höhenentwicklungen auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich angepasst.

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

#### 5.5 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der Planungsziele Baugrenzen vorgegeben. Diese orientieren sich entweder am tatsächlich bereits vorhandenen Bautenstand der Hauptgebäude oder – soweit es sich Flächen mit Nachverdichtungspotential handelt – an städtebaulich sinnvollen und wünschenswerten Situierungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen. Wegen der Lage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, verbleibt es grundsätzlich bei der Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Etwas anderes gilt nur in den besonders geregelten Fällen (vgl. dazu Ziff. 4.7.1.) Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde die auch bereits im Bestand des Plangebiets überwiegend anzutreffende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO angeordnet, um der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet gerecht zu werden.

#### 5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Steuerung der 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, Einfriedungen sowie der Gestaltung des Geländes.

#### 6 ALTLASTEN

Die Existenz von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen 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 – und der Gemeinde bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen. Dennoch können sich im Plangebiet bislang noch unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden. Anhaltspunkte hierfür, die zu näheren Untersuchungen im Bauleitplanverfahren Anlass gegeben hätten, existieren jedoch nicht.

#### 7 DENKMALSCHUTZ

##### 7.1 Bodendenkmäler

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

Fl. Nr. 26, Bodendenkmal D-1-7436-001, Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Tegernbach“)



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

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

#### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erarbeiten 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 BayDSchG

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.

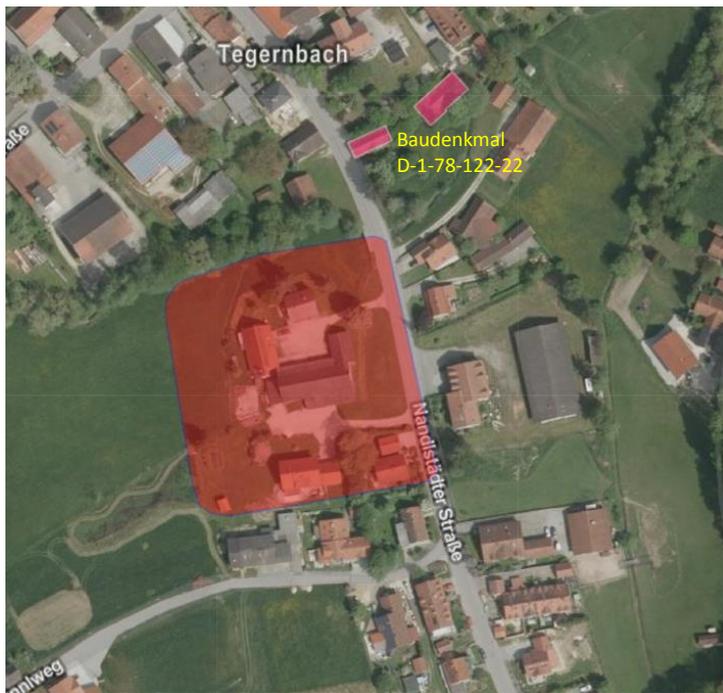
#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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

## 7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung sind folgende Baudenkmäler registriert.

Fl. Nr. 15 u. 16 Baudenkmal D-1-78-122-22, Nandlstädter Straße 1, Ehem. Mesnerhof, erdgeschossiges Wohnhaus mit Zwerchhaus und Fresken, 19. Jh.,; Nebengebäude, hoher Putzbau mit Greddach und großer Tenneneinfahrt, gleichzeitig.



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

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder im Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### Art. 4 BayDSchG

##### Erhaltung von Baudenkmalern

(1) <sup>1</sup>Die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern haben ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. <sup>2</sup>Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren.

(2) <sup>1</sup>Die in Absatz 1 genannten Personen können verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist; soweit sie die Maßnahmen nicht selbst durchzuführen haben, können sie zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. <sup>2</sup>Entscheidungen, durch die der Bund oder die Länder verpflichtet werden sollen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde.

(3) <sup>1</sup>Macht der Zustand eines Baudenkmalers Maßnahmen zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz erforderlich, ohne dass eine vollstreckbare Entscheidung nach Absatz 2 vorliegt, so kann die zuständige Denkmalschutzbehörde die Maßnahmen durchführen oder durchführen lassen. <sup>2</sup>Die dinglich und obligatorisch Berechtigten können zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. <sup>3</sup>Die Kosten der Maßnahmen tragen die in Absatz 1 genannten Personen, soweit sie nach Absatz 2 zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet wurden oder hätten verpflichtet werden können, im Übrigen der Entschädigungsfonds (Art. 21 Abs. 2).

(4) Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.

#### Art. 5 BayDSchG

##### Nutzung von Baudenkmalern

<sup>1</sup>Baudenkmäler sollen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. <sup>2</sup>Werden Baudenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, so sollen die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben. <sup>3</sup>Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. <sup>4</sup>Sind verschiedene Nutzungen möglich, so soll diejenige Nutzung gewählt

werden, die das Baudenkmal und sein Zubehör am wenigsten beeinträchtigt. <sup>5</sup>Staat, Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen Eigentümer und Besitzer unterstützen. <sup>6</sup>Die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten können bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 2 verpflichtet werden, eine bestimmte Nutzungsart durchzuführen; soweit sie nicht zur Durchführung verpflichtet werden, können sie zur Duldung einer bestimmten Nutzungsart verpflichtet werden.

#### Art. 6 BayDSchG

##### Maßnahmen an Baudenkmalern

###### (1) <sup>1</sup>Wer

1. Baudenkmalere beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder  
2. geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.

<sup>2</sup>Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann.

<sup>3</sup>Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) <sup>1</sup>Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

<sup>2</sup>Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalere führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

(3) <sup>1</sup>Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. <sup>2</sup>Ist in den Fällen des Art. 18 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 18 Abs. 2 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ein.

(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

## 8 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanen 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

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

### 9.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen sind in vorliegender Planung in erster Linie durch die Kreisstraße FS 38 gegeben, die den Planungsbereich im Osten tangiert. Allerdings handelt es sich um einen Innerortsbereich in dem ein Tempolimit von 50 km/h einzuhalten ist, sowie um ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden **Orientierungswerten** nach DIN 18005 zwischen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Mit wesentlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

### 9.2 Gewerbelärm

Gewerbegebiete sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet existieren vereinzelt (etwa auf Fl.Nr. 174/3) kleinere Gewerbebetriebe oder gewerbliche Nutzungen, die in Wohnhäusern stattfinden. Bei diesen Nutzungen handelt es sich jedoch um gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit Nutzungskonflikten ist daher auch künftig nicht zu rechnen. Wegen der auf Fl.Nr. 173/5 vorhandenen ehemals gewerblichen Lagerhalle wird auf die Ausführungen oben unter Ziff. 5.1. verwiesen.

### 9.3 Sport- und Freizeitlärm

Nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie das Sportgelände des Ortes Tegernbach mit Fußball- und Ausweichplatz, Tennisplätzen und öffentlichem Schwimmbad. Südlich und östlich befindet sich die Golfanlage. Aufgrund der Lage und Entfernung des Planungsgebietes zu diesen Einrichtungen ist mit keinen Lärmkonflikten, insbesondere Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

### 9.4 Geruchsmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich, sind jedoch im Ortskern von Tegernbach und somit in der näheren Umgebung vorhanden. Auch grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an. Massentierhaltungen mit erhöhten Emissionen bestehen nicht in der näheren Umgebung des Plangebiets. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass das Plangebiet, in dem künftig - entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung – ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, unzumutbaren Geruchsemissionen ausgesetzt ist und Nutzungskonflikte entstehen.

Hinsichtlich der auf Fl. Nr. 174/3 und damit außerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzung für bis maximal 5 Pensionspferde wurde vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Hoock Farny eine Prognose und Ermittlung der von diesem Pferdestall ausgehenden Geruchsemissionen eingeholt. Hierzu fand auch ein Vorort-Termin statt, bei dem der aktuelle Betriebsumfang geklärt wurde und sich der Gutachter von den Betriebsabläufen ein Bild machen konnte. Das Ergebnis der Begutachtung ergibt sich aus dem Bericht vom 04.06.2018. Die Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in welchem ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen nach § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Ebenfalls wurde festgestellt, dass sich aus der Bauleitplanung für den außerhalb des Planbereichs liegenden Pferdehaltungsbetrieb keine zusätzlichen Einschränkungen ergeben. Tatsächlich ist dieser Betrieb nämlich bereits aktuell wegen der an ihn über die Jahre herangerückten Wohngebäude in seinem Emissionsverhalten erheblich eingeschränkt. Dies gilt entsprechend auch für etwaige Lärmemissionen, welche vom Pferdestall ausgehen könnten.

## 10 ERSCHLIESSUNG

### 10.1 Verkehr

Tegernbach ist über die Kreisstraße FS 38 an die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B 301 besteht auch eine günstige Verbindung nach Mainburg im Norden sowie zur Kreisstadt Freising im Süden. Der Planungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Tegernbach mit

Erschließung von der Mainburger Straße (Kreisstraße FS 37/38) über die Nandlstädter Straße (Kreisstraße FS 41).

Hinweise:

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßen- Oberkante 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.

## 10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

## 10.3 Wasserwirtschaft

### 10.3.1 Wasserversorgung

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

### 10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Nandlstädter Straße und einem Teilbereich des Brünllwegs. 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 vorhandene Untergrundbeschaffenheit ist so, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

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.

### 10.3.3 Grundwasser

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

#### 10.3.4 Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt großräumig im Einzugsbereich des Tegernbachs und des Rußbachs und ist in Teilbereichen Bestandteil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das nichtamtliche Überschwemmungsgebiet (HQ 100) gemäß den Berechnungen des Ingenieurbüros Dippold u. Gerold ist im Bebauungsplan dargestellt. Um vor allem den Anforderungen an § 77 WHG Rechnung zu tragen, wurde der Umgriff des Bebauungsplanes so bemessen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder jedenfalls die festgesetzten Bauräume außerhalb dieser Überschwemmungsflächen liegen.

Soweit innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes Flächen des in der Planzeichnung dargestellten nicht amtlichen Überschwemmungsgebiets liegen, wurden insoweit keine Bauräume/Baugrenzen vorgesehen. Für diese Flächen wurde auch die Anwendbarkeit von § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um die Entstehung neuer Abflusshindernisse zu verhindern. Auch wurden für diesen Bereich Geländeauffüllungen untersagt.“

Die im Bebauungsplan dargestellte Hochwasserlinie resultiert aus Berechnungen, die ihren Ursprung etwa vor 15 Jahren haben. Die Berechnungen wurden mit einem vereinfachten Verfahren durchgeführt. Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass aufgrund immer stärkerer Starkniederschlagsereignisse die Überschwemmungslinie weiter vom Bachbett entfernt dargestellt werden müsste.

Es ist grundsätzlich innerhalb der als Überschwemmungsland dargestellten Flächen ein Verbot zu erlassen, dass Geländeauffüllungen durchgeführt werden und Gebäude als Abflusshindernisse erstellt werden dürfen. Dies gilt auch für Nebengebäude. Nach Möglichkeit sollte ein Sicherheitsstreifen von mehreren Metern Abstand von der Hochwasserlinie, mit dem vorbeschriebenem Verbot festgesetzt werden. **Der vorgeschlagene Sicherheitsabstand wurde mit 5 m im Bebauungsplan festgesetzt.**

Da in den dargestellten Bereichen durch Erhöhung der Bebauung auch der Versiegelungsgrad erhöht wird, muss darauf geachtet werden, dass die aus der Erhöhung des Versiegelungsgrads entstehenden größeren Niederschlagswassermengen innerhalb des Umgriffs zurückgehalten werden müssen.

Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht vor, der östliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs.

#### 10.4 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die Bayernwerk Netz GmbH  
Eugenbacher Straße 1  
84032 Altdorf  
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.

Am Nord-Östlichen Rand des Bebauungsplangebiets ist eine Transformatorenstation vorhanden.

##### Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits

von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln

sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

#### 10.5 Abfallentsorgung

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

#### 10.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

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

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

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

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

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

### 11 FLÄCHENBILANZ

#### Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>38366</b>
abzgl. Erschließungsstraßen	5193
<b>Nettobaufläche</b>	<b>33173</b>

**Ermittlung der überbaubaren Grundfläche**

Fl. Nr.	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	GRZ I	max. zul. überbaubare Grundfläche: Gebäude (m <sup>2</sup> )	GRZ II	max. zul. überbaubare Grundfläche: Gebäude u. Nebenanlagen (m <sup>2</sup> )
12/1	3005,00	0,30	901,50	0,8	2404,00
14/2	422,56	0,30	126,77	0,8	338,04
173/2	1363,23	0,30	408,97	0,8	1090,58
173	1776,29	0,30	532,89	0,8	1421,03
173/5	5284,00	0,30	1585,20	0,8	4227,20
174/4	1039,48	0,30	311,84	0,8	831,58
174/9	302,83	0,45	136,27	0,8	242,26
174/14	207,83	0,45	93,52	0,8	166,26
174/13	188,42	0,45	84,79	0,8	150,74
174	277,70	0,45	124,97	0,8	222,16
174/35	504,61	0,30	151,38	0,8	403,69
174/5	522,19	0,30	156,66	0,8	417,76
174/6	351,00	0,45	157,95	0,8	280,80
174/23	210,24	0,45	94,61	0,8	168,19
174/24	289,43	0,45	130,24	0,8	231,55
174/7	399,81	0,30	119,94	0,8	319,85
174/10	514,79	0,30	154,44	0,8	411,83
174/1	760,40	0,30	228,12	0,8	608,32
174/8	325,40	0,35	113,89	0,8	260,32
174/27	172,57	0,35	60,40	0,8	138,06
174/28	297,58	0,35	104,15	0,8	238,07
177/2	750,18	0,30	225,05	0,8	600,15
176/2	1014,57	0,30	304,37	0,8	811,66
176/4	612,19	0,30	183,66	0,8	489,75
176/3	460,78	0,30	138,23	0,8	368,62
176/5	525,75	0,35	184,01	0,8	420,60
176/6	999,86	0,30	299,96	0,8	799,89
29	849,97	0,30	254,99	0,8	679,98
26/3	795,78	0,30	238,73	0,8	636,62
26/1	672,80	0,35	235,48	0,8	538,24
29/1	769,87	0,30	230,96	0,8	615,89
26	7506,00	0,30	2251,80	0,8	6004,80
<b>Gesamt</b>	<b>33173,10</b>		<b>10325,75</b>		<b>26538,48</b>

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **26.538 m<sup>2</sup>**.

## 12 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den südlichen Ortsteil des Ortes Tegernbach eine der tatsächlich vorhandenen Nutzung gerecht werdende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) erfolgen und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll eine gezielte Steuerung der Nachverdichtung in dem bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen und geeignete Festsetzungen zur Ortsgestaltung getroffen werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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, zumal alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie Kirche, Kindergarten, Sportflächen, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, etc. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorzufinden sind.

Der Planungsbereich entspricht dabei diesen Zielsetzungen und begründet somit diese Neuordnung. Auch fachlich ist diese Maßnahme städtebaulich als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da es sich um die Neuordnung eines zum nahen Ortskern (Kirche, Kindergarten etc.) situierten Bereiches handelt, der bereits im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen als Baufläche ausgewiesen ist, so dass vollständig den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben entsprochen wird.

## 13 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

(2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München

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

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

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

### KARTENMATERIAL

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

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

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

### GESETZE

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (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

## 14 ANLAGE 1)

## BESTANDS-GRUNDFLÄCHENZAHLEN

Straße	Hs.Nr.	Fl. Nr.	Grundstücksgröße		GR Best.		GRZ Best.
Nandlstädter Straße	3	12/1	3005,00	m <sup>2</sup>	323,00	m <sup>2</sup>	0,11
Nandlstädter Straße	5	14/2	422,56	m <sup>2</sup>	93,00	m <sup>2</sup>	0,22
Nandlstädter Straße	7	173/2	1363,23	m <sup>2</sup>	97,71	m <sup>2</sup>	0,07
Nandlstädter Straße	9	173	1776,29	m <sup>2</sup>	338,24	m <sup>2</sup>	0,19
Nandlstädter Straße		173/5	5284,00	m <sup>2</sup>	602	m <sup>2</sup>	0,11
Nandlstädter Straße	13	174/4	1039,48	m <sup>2</sup>	223,117	m <sup>2</sup>	0,21
Nandlstädter Straße	15	174/9	302,83	m <sup>2</sup>	80,31	m <sup>2</sup>	0,27
Nandlstädter Straße	15a	174/14	207,83	m <sup>2</sup>	82,309	m <sup>2</sup>	0,40
Nandlstädter Straße	15b	174/13	188,42	m <sup>2</sup>	82,309	m <sup>2</sup>	0,44
Nandlstädter Straße	15 c	174	277,70	m <sup>2</sup>	80,642	m <sup>2</sup>	0,29
Nandlstädter Straße	17	174/35	504,61	m <sup>2</sup>	81,82	m <sup>2</sup>	0,16
Nandlstädter Straße	17a	174/5	522,19	m <sup>2</sup>	81,82	m <sup>2</sup>	0,16
Nandlstädter Straße	19	174/6	351,00	m <sup>2</sup>	96,246	m <sup>2</sup>	0,27
Nandlstädter Straße	19a	174/23	210,24	m <sup>2</sup>	92,759	m <sup>2</sup>	0,44
Nandlstädter Straße	19b	174/24	289,43	m <sup>2</sup>	95,678	m <sup>2</sup>	0,33
Nandlstädter Straße		174/7	399,81	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	0,00
Nandlstädter Straße	21	174/10	514,79	m <sup>2</sup>	109,481	m <sup>2</sup>	0,21
Nandlstädter Straße	23	174/1	760,40	m <sup>2</sup>	127,22	m <sup>2</sup>	0,17
Nandlstädter Straße	25	174/8	325,40	m <sup>2</sup>	73,169	m <sup>2</sup>	0,22
Nandlstädter Straße	25a	174/27	172,57	m <sup>2</sup>	67,402	m <sup>2</sup>	0,39
Nandlstädter Straße	25b	174/28	297,58	m <sup>2</sup>	73,173	m <sup>2</sup>	0,25
Nandlstädter Straße	22a	177/2	750,18	m <sup>2</sup>	82,062	m <sup>2</sup>	0,11
Nandlstädter Straße	22	176/2	1014,57	m <sup>2</sup>	396,657	m <sup>2</sup>	0,39
Nandlstädter Straße	20	176/4	612,19	m <sup>2</sup>	157,324	m <sup>2</sup>	0,26
Nandlstädter Straße	18	176/3	460,78	m <sup>2</sup>	87,861	m <sup>2</sup>	0,19
Nandlstädter Straße	16	176/5	525,75	m <sup>2</sup>	179,04	m <sup>2</sup>	0,34
Brünnlweg	1	176/6	999,86	m <sup>2</sup>	150,742	m <sup>2</sup>	0,15
Nandlstädter Straße	14	29	849,97	m <sup>2</sup>	146,517	m <sup>2</sup>	0,17
Brünnlweg	2	26/3	795,78	m <sup>2</sup>	196,325	m <sup>2</sup>	0,25
Brünnlweg	4	26/1	672,80	m <sup>2</sup>	227,521	m <sup>2</sup>	0,34
Nandlstädter Straße	12	29/1	769,87	m <sup>2</sup>	83,093	m <sup>2</sup>	0,11
Nandlstädter Straße	8+10	26	7506,00	m <sup>2</sup>	166,96	m <sup>2</sup>	0,02