



**27. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Rudelzhausen**

Begründung

Planverfasser

Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel 08161/ 14840-0

Entwurf vom 18.11.2024

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Tegernbach, bzw. der Gemeinde Rudelzhausen Rechnung. Durch den kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Kinder in der Gemeinde, steigt auch gleichzeitig der Bedarf an Betreuungsplätzen, so dass die Errichtung eines Kinderbetreuungsentrums geplant ist.

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich des geplanten Bauvorhabens eines Kinderbetreuungsentrums und der anschließenden südlich für Sport genutzten Flächen (zum größten Teil Bestand) nicht mehr dem Entwicklungsziel der Gemeinde.

B Planungsrechtliche Situation

Die Flächen liegen am derzeitigen nordöstlichen Ortsrand von Tegernbach.

Das Planungsgebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 67.745 m², die Grundstücksfläche, die für die Errichtung des Kinderbetreuungsentrums vorgesehen ist, umfasst ca. 10.900 m².

Die nördliche Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Ackerfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung, die südöstliche Fläche ist als Ackerfläche und Abbaufäche mit einem eingetragenen Bodendenkmal, die südwestlichen Flächen sind als Grünfläche mit Sportplatznutzung und weiter Richtung Norden als Ackerland, bzw. Richtung Westen und Osten als Wald ausgewiesen. Die Abbaufäche im Südosten wird nicht mehr genutzt.

Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und im Süden von sportlich genutzten Flächen und Wohnbebauung geprägt. An das Planungsgebiet grenzt im Westen ein „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, im Norden, Nordosten und Südosten Wald an.

C Planungskonzept

Das Kinderbetreuungszentrum soll anschließend an die bislang bestehenden Flächen mit Sportnutzung (Schwimmbad/Fußball/Tennis) errichtet werden.

Der Planungsbereich wird mit Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die nordöstliche Fläche (Bereich des geplanten Kinderbetreuungsentrums) für: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die südlicheren Flächen für: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ durchgeführt.

D Erschließung

Der Planbereich ist über die Badstraße erschlossen.

E Umweltbericht

E 1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

E 1.1 Ziel und Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der ehemals als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Ackerland) am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Tegernbach für den Bau eines Kinderbetreuungsentrums geschaffen werden.

E 1.2 Standort der Planung

Der Planungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tegernbach an der Badstraße.

E 1.3 Art der Planung

Auf dem Gelände soll Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

E 1.4 Städtebauliche Rahmendaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 67.745 m².

E 1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze

Im Bauleitplan werden die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser- und der Emissionsschutzgesetze sowie die Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rudelzhausen zu Grunde gelegt.

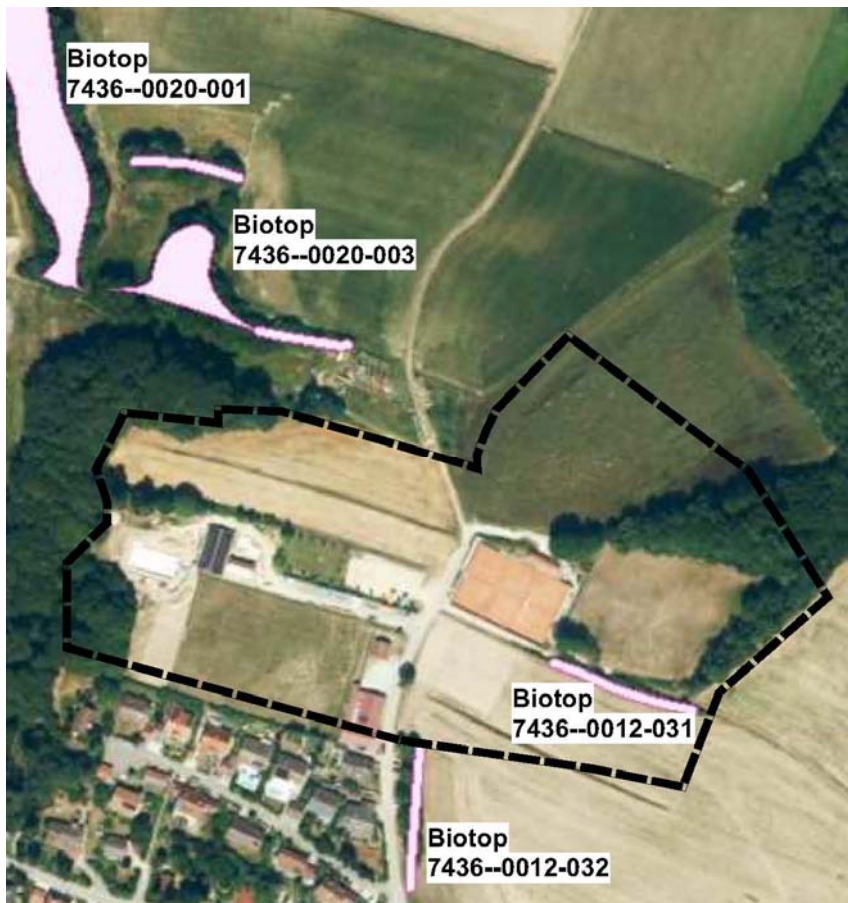
E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

E 2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Auf Grund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation sowie der vorgesehenen Nutzung reicht die vorhandene Datenlage aus, um eine umweltrechtliche Bewertung vornehmen zu können.

E 2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Tegernbach, Gemeinde Rudelzhausen (Lkr. Freising), nordöstlicher Ortsrand
Naturraum:	Tertiäres Donau-Isar-Hügelland Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Die Böden werden durch sandige oder kiesige Ablagerungen der sog. Nördlichen Vollschorer-Abfolge, lokal mit bindigen Talfüllungen aus Norden, geprägt.
Topografie:	Das Gelände fällt ausgehend von Süden Richtung Norden um etwa 14 m ab.
Wasserhaushalt:	Aus den Grundwassergleichen der hydrologischen Karte HK500 ergibt sich ein ungefährender Grundwasserstand von etwa 30 m und 45 m unter der aktuellen Geländeoberkante.
	Wasserversorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, Versickerung auf dem Grundstück.
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation Extensives genutztes artenarmes Grünland, 3-4 malige Mahd pro Jahr. Östlich und westlich Teilflächen mit Waldnutzung. Angrenzend im Norden und Nordosten Wald, südlich Ackerflächen und Grünflächen (Sportnutzung), Sportgebäude.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet. Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich einige Biotope. Im Geltungsbereich liegt das Biotop Nr. 7436-0012-031, 38 Teilflächen: Hecken, naturnah. Das Biotop wird von der geplanten Baumaßnahme nicht tangiert (siehe auch Ausführung im B-Plan). Direkt angrenzend im Süden befindet sich das Biotop Nr. 7436-0020-003, 3 Teilflächen: Feldgehölz, naturnah/Hecken, naturnah/Mesophile Gebüsche, naturnah. Weiter im Westen, nicht direkt angrenzend, liegen die Biotope Nr. 7436-0012-032, 38 Teilflächen: Hecken, naturnah und das Biotop Nr. 7436-0020-001, 3 Teilflächen: Feldgehölz, naturnah/Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache/Hecken, naturnah. Eine Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Frühjahr/Sommer/Herbst 2024 erarbeitet und liegt als Anhang 04 dem Umweltbericht bei. Die Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung) liegt als Anlage 02 dem Umweltbericht bei.



Planungsumgriff mit nachrichtlich übernommenen Biotopen, maßstabslos

Kleinklima:	Ortsrandlage, Niederschlagsdurchschnitt Sommerhalbjahr etwa 450-500 mm/Jahr, Winterhalbjahr etwa 250-300 mm/Jahr.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ökologische Funktion:	Geringe biologische Relevanz.
-----------------------	-------------------------------

Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion.
-------------------------------	---------------------------------------

Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (landwirtschaftliche Nutzung/Privatgrundstück)
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Raumempfindlichkeit:	ökologischer Defizitraum offene Feldflur Ortsrand/Wald
----------------------	--------------------------------------------------------------

E 2.3 Prognose des Umweltzustandes

E 2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grundlage von bestehendem Datenmaterial und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Schutzgut Mensch

Auf das Quartier wirken von Südosten her die Immissionen der angrenzenden für Sport genutzten Flächen ein. Der Betrieb der Sportanlagen (Tennis/Fußball) findet vorrangig in den Abendstunden und am Wochenende statt und ist damit für das Kinderbetreuungszenrum zu vernachlässigen.

(Betriebszeiten Tennis: von April bis Oktober, wochentags von ca. 17:00 Uhr – 22:00 Uhr, Wochenende/feiertags von ca. 8:00 Uhr – 22:00 Uhr. Betriebszeiten Fußball: von März bis September, wochentags von ca. 17:00 Uhr – 22:00 Uhr, Wochenende/feiertags von ca. 9:00 Uhr – 17:30 Uhr.)

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand nicht gegeben.

Die Verkehrsbelastung wird durch die Erschließung des Planungsgebietes auch im Hinblick auf Besucher- und Lieferantenverkehr, im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen (Anwohnerstraße/Sportstätten mit Abend- und Wochenendnutzzeiten) nur geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen. Derzeit gilt im Binnenbereich das Tempolimit 50 km/h.

Das im 1,6 km entfernten Ort Hemersdorf geplante Windrad, würde bei Errichtung etwa 1050 m vom Rand der Planfläche entfernt zum Liegen kommen und würde weder optisch noch durch Geräuschimmission auf das Grundstück einwirken und ist damit zu vernachlässigen.

Gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Bepflanzung zur Straße. Erholungsfunktionen liegen nördlich im Gebiet des Waldes. Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet. Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/ Mensch und Boden/ Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seiner intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als Ackerfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung im FNP eingetragen.

Derzeit wird die Fläche als mehrjährige Brache bzw. Blühfläche im Rahmen eines Förder- und Schutzprogrammes bearbeitet. Diese Nutzung wird jedoch lt. der Gemeinde Rudelzhausen nicht über das Jahr 2024 hinaus fortgeführt. Deshalb wurde sie als intensiv genutztes landwirtschaftliches Ackerland betrachtet.

Ein Verlust wertigen Lebensraums insbesondere bezogen auf §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist für diese Fläche nicht erkennbar.

Durch die Gestaltung der Freiflächen (nördlicher Bereich als Gartenfläche/Spielraum) wird der Erosionsgefährdung entgegengewirkt.

Der Straßenraum wird aufgewertet, die grenzständige Übergangszone schafft einen Übergang zur freien Landschaft. Es sind keine Waldkomplexe oder Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor. Die geplante Bepflanzung kann als Trittsteinhabitat für den angrenzenden Wald vor allem für die Avifauna fungieren.

Eine Dokumentation der artenbezogenen naturschutzfachlichen Angaben im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde erarbeitet und bereitgestellt (siehe Anlage 04 zum Umweltbericht).

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftlich genutztes Ackerland, intensiv bewirtschaftet bzw. die südlichen Flächen als Sportflächen/Grünflächen genutzt.

Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 40 % (maximale Ausnutzung GRZ/bezogen auf die bebaubare Fläche).

Durch die extensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse leicht gestört.

Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Teilweise liegen 60 cm mächtige Oberböden vor,

größtenteils stehen Kies-Schluff-Gemische an.

Das Vorhaben wirkt sich mit einer Erhöhung der Versiegelung negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

Das Grundstück tangiert keine gekennzeichneten, wassersensiblen Bereiche.

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Die Grundwasserstände des Umgriffs sind noch nicht bekannt. Aus den Grundwassergleichen der hydrologischen Karte HK500 ergibt sich ein ungefährender Grundwasserstand von etwa 30 m und 45 m unter der aktuellen Geländeoberkante. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist negativ. Mögliche Stoffeinträge werden vermindert. Wasserwirtschaftliche Belange wie Retention, etc. werden nicht beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Grundstück tangiert keine gekennzeichneten, wassersensiblen Bereiche.

Die Versiegelung wird erhöht. Das Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert.

Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. In die bestehende Topografie wird teilweise durch Aufschüttungen eingegriffen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Luft und Klima

Es wird kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt. Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Planung hat keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf überörtliche Luftaustauschbahnen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Planungsgebiet ist bisher beschränkt öffentlich zugänglich (landwirtschaftliche Nutzung/Privatfläche). Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des ökologisch verarmten Agrargebietes mit guten Erzeugungsbedingungen verringert. Die Pflanzung von Einzelbäumen am Rand zur freien Landschaft sorgt für eine gute Vernetzung. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Das im 1,6 km entfernten Ort Hemersdorf geplante Windrad würde bei Errichtung etwa 1050 m vom Rand der Planfläche entfernt zum Liegen kommen und würde optisch nicht in Erscheinung treten und ist damit zu vernachlässigen.

Kulturgüter

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den direkt angrenzenden Bereichen befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Sonstige Sachgüter

Wald grenzt nördlich, nordöstlich und südöstlich an, ansonsten überwiegen landwirtschaftliche Flächen mit mittleren Erzeugungsbedingungen.

Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen.

(Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

E 2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung zu einer Verarmung des Bodens kommen, möglicherweise auch zu Bodenbelastungen und Bodenerosionen bzw. sogar Einträgen in das Grundwasser.

E 2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Die vorgeschlagene Bebauung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 117 vorgesehen ist und die parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, könnte auch anders situiert werden. Im Rahmen der Vorgespräche wurden verschiedene Varianten geprüft, aus städtebaulicher Sicht sowie aus topografischen Gründen erhielt die vorliegende Lösung den Vorzug. Bei einer anderen Baustruktur würden dieselben Umweltauswirkungen auftreten.

Die Grundstücke unterhalb der für Sport genutzten Flächen sind topografisch flacher ausgebildet, sind allerdings derzeit Privatgrund und stehen nicht zur Verfügung.

E 2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

E 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung von Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden

Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze, insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- sowie des Naturschutzgesetzes beachtet. Im Vollzug dieser Gesetze erhält die Planung für einzelne Schutzgüter die folgenden Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Keine isolationsfördernden Einfriedungen
extensive Dachbegrünung der flachgeneigten Dächer
Baumfällarbeiten nur außerhalb der Vogelschutzzeit

Schutzgut Wasser

hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers
gedrosselte Abfuhr durch Dachbegrünungen
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
Altlastenentsorgung soweit notwendig

Schutzgut Boden

Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
Kompakte Bauweise
Altlastenentsorgung bzw. -sicherung soweit notwendig

Schutzgut Klima und Luft

Pflanzung von Bäumen
Versickerung auf privaten Flächen

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Baumpflanzungen
Aufwertung der Ortsstraße durch Bäume, Verkehrsbegleitgrün
Aufwertung durch faunistisch und floristisch wertvolle Begrünung
Aufwertung durch eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

Die innere Begrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern vollzogen.

E 2.4.2 Ausgleichsbedarf

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist durch die Darstellung des Bereiches als Flächen für den Gemeinbedarf gegeben, da mit dem parallel hierzu stattfindenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand gegeben ist.

E 2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Ackerland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden
- Neupflanzungen erfolgen
- Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können
- Aus Sicht des Umweltschutzes bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

E 3 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die Unterlagen werden im Verfahrensverlauf aktualisiert und adaptiert. Im Vollzug der Umweltfachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

E 4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ festgelegt.

E 5 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordöstlichen Ortsrand von Tegernbach, Gemeinde Rudelzhausen. Auf dem Gelände soll ein Kinderbetreuungszentrum entstehen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 67.745 m².

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch die geplante Versiegelung
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Die Versiegelungsbilanz ist negativ, ein Eingriffsausgleich erfolgt.

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Nutzflächen aufgegeben und in Flächen für Gemeinbedarf umgewandelt.