

Nr. 117
Bebauungsplan
"Kinderbetreuungszentrum Tegernbach"
M 1 : 1.000

GEMEINDE
RUDELZHAUSEN

LANDKREIS
FREISING

REGIERUNGSBEZIRK
OBERBAYERN



Datum Bekanntmachung mit Ausfertigung: 05.05.2025



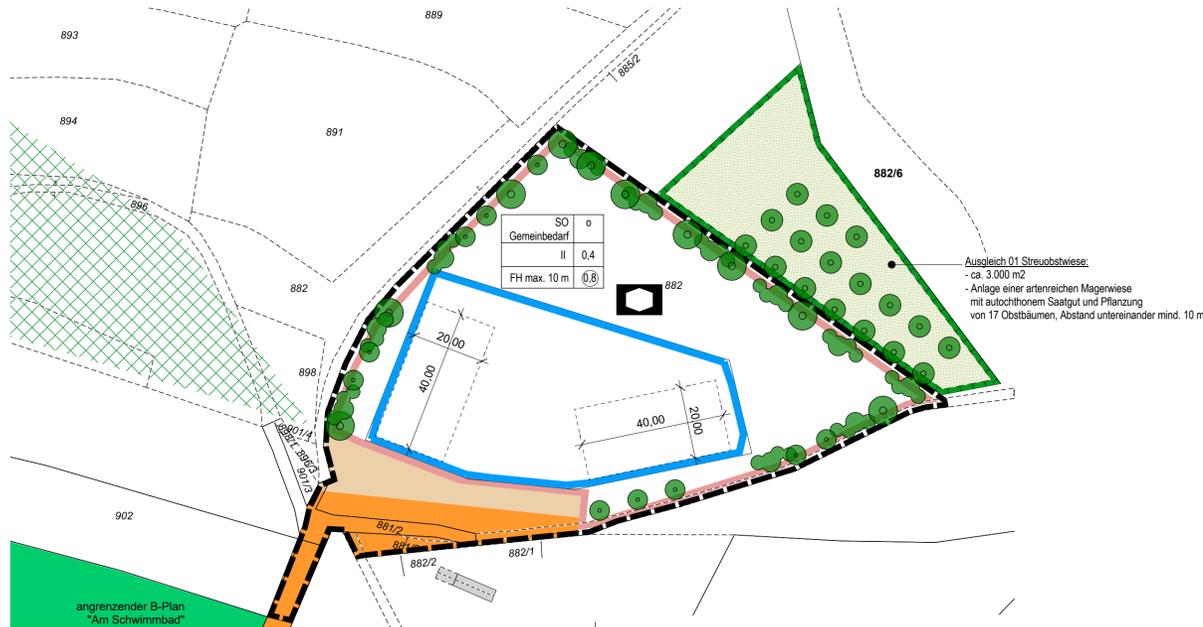
[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister Michael Krumbacher

Planverfasser:

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

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ und zur parallelen 27. Flächennutzungsplanänderung

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13.03.2023. Dieser wurde am 14.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024.
3. Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.11.2024 bis 27.12.2024.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss zur 27. Flächennutzungsplanänderung wurden am 27.01.2025 gefasst.
5. Das Landratsamt Freising erteilte mit Bescheid vom 19.03.2025 die Genehmigung der 27. Flächennutzungsplanänderung.
6. Die Genehmigung der 27. Flächennutzungsplanänderung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden am 05.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht und sind damit am selben Tag in Kraft getreten.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich	
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau
2.2	II Zahl der Vollgeschosse
2.3	0,4 Grundflächenzahl, § 19 Abs. 2 BauNVO
2.5	0,8 Geschossflächenzahl, § 20 Abs. 3 BauNVO
2.6	Baugrenze
3.0 Bauweise	
3.1	offene Bauweise
4.0 Verkehrsfläche	
4.1	Flächenbefestigung zur Erschließung
5.0 Grünflächen	
5.1	festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Festlegung der Art, siehe Artenliste (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Mittelgroßer Baum
	Kleinbaum
	festgesetzte Strauchpflanzung
5.2	Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des 3. Abschnittes des BNatSchG
6.0 Hinweise	
6.1	bestehende Flurstücksgrenzen
6.2	882 Flurnummer
6.3	vorhandene Bebauung
6.4	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

B. Textliche Festsetzungen

- 1.0 Äußere Gestaltung**
- 1.1 Dächer dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden. Dachaufbauten von Flachdächern sind von den Außenkanten der Dachflächen um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- 2. Einfriedung**
- 2.1 Eine Einfriedung des Grundstücks ist als offene Zäune aus Maschendraht, Stabgitter oder senkrechter Holzverlattung und ohne Sockel bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
- 3. Stützmauern**
- 3.1 Stützmauern, in Form von Blocksteinsetzungen und trocken aufgeschichtete Mauern jeweils aus Natursteinen, sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 4. Geländeänderungen**
- 4.1 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Abtrag oder Auftrag sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig
- 5. Dachbegrünung**
- 5.1 Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² mindestens extensiv zu begrünen. Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m² mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind zum Aufenthalt nutzbare Dachflächen und technische Dachaufbauten sowie Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie.
- 6.0 Regenwasser/Flächenversiegelung**
- 6.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten müssen auf dem Grundstück verbleibend werden. Zufahrten, Stellfläche, Zuwegungen sind wasserundurchlässig und nur teilversiegelt zu errichten (Dränpfaster, Rasenpfaster, Kiesweg, Schotterterrassen, o.Ä.). Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenjolenelemente) zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TrennGW) einzuhalten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

- 1.0 Baumschutz und Gehölzpflanzung**
- 1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18520 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4,00 m2 in Belagsflächen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten. In der ersten fünf Jahren nach Pflanzung sind die Bäume im unmittelbaren Umfeld von Vegetation freizuhalten, um den Befehl von Wühlmäusen zu kontrollieren und zu vermeiden. Zu empfehlen ist die Mahd durch eine kleine Fräse, sowie eine Ansitzwarte für natürliche Prädatoren.

- 2.0 Baum- und Gehölzpflanzungen**
- 2.1 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze müssen heimische Arten sein. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz vorzusehen.
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm oder mehrstämmige Solitär,
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen
Hochstämme oder mehrstämmige Solitär,
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen
Sträucher: Mindestpflanzgröße 60-100 cm
- 2.2 Baumpflanzung im Bereich befestigter Flächen
Für Baumpflanzungen von Bäumen 1. Ordnung in Belagsflächen ist mittels lasttragender Abdeckungen, nicht tragfähiger sowie tragfähiger Baumsubstrate nach FLL-Richtlinien ein spartenfreier, durchwurzelbarer Raum von 24m² pro Baum zu gewährleisten (unterirdisches Baumquartier), für Bäume 3. Ordnung 12 m².
Baumneupflanzungen
Auf dem Grundstück der Fläche mit Gemeinbedarf sind neben den planlich als zu pflanzen festgesetzten Bäumen mindestens 10 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.
- 3.0 Freiflächen**
- 3.1 Freiflächen sind zu mind. 40 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.
Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind unzulässig:
- Einfassungshecken aus: Fichte, Thuja, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
- Trauerformen
- 4.0 Fertigstellung der Grünflächen**
- 4.1 Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin der Eingrünung sowie der Ausgleichsmaßnahmen auf spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt. Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist dem Landratsamt Freising zu melden und ein Abnahmetermine zu vereinbaren. Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überweisen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten muss durch geeignete Maßnahmen bekämpft werden. Die in der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsmaßnahmen müssen nach Art. 9 BayNatSchG nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die UNB ist hierüber zu informieren.
- 5.0 Freiflächengestaltungsplan**
- Zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan (M 1:100/ 1:200) vorzulegen.

D. Textliche Hinweise

- 1.0 Bodendenkmäler**
- Auf der Planfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt unverzüglich gemeldet werden.
- 2.0 Altlasten**
- Sollten im Zuge der beauftragten Baugrunduntersuchung oder bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu informieren.
- 3.0 Bodenschutz**
- Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten ist. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Auf die Einhaltung der sog. Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBodSchG i.V.m. Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung (hier: Wohnbebauung und Kinderspielflächen) wird hingewiesen.
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt. Das bedeutet: eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat, den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht.
- 4.0 Vermessung, Grenzverlauf**
- Während des Verfahrens erfolgt eine Vermessung der Flächen und Festlegung der Grenzverläufe.
- 5.0 Geplantes Gelände**
- Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.
- 6.0 Immissionsschutz**
- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Rudelzhausen eingesehen werden.
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen
Hinsichtlich außenliegender Klima- und Heizgeräte wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Aus der darin enthaltenen Abstandstabelle lässt sich vom Bauherrn entnehmen, wie das jeweilige Gerät aufzustellen ist. Die Broschüre kann unter folgendem Link bezogen werden:
https://www.lfu.bayern.de/laem/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm
Des Weiteren wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen verwiesen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023). Die unter Nr. 3.2 des Leitfadens aufgeführten Unterlagen sind zusammen mit einem Produktdatenblatt der vorgesehenen Wärmepumpe mit dem Bauantrag einzureichen.
Der Leitfaden kann unter folgendem Link bezogen werden:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laem-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

- 7.0 Land- und Forstwirtschaftliche Belange**
- 7.1 Unvermeidbare Lärm-, Staub-, Licht-, Geruchsemissionen sowie Erschütterungen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe**
und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nachtarbeiten zur Erntezeit, Arbeiten an Sonn- und Feiertagen), auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden.
- 7.2 Feuergefahr**
Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.
- 8.0 Altlastverdachtsflächen**
Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf entsprechende Parameter und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Zusätzlich ist unverzüglich das LRA Freising - SG 41 zu informieren.
- 9.0 Hinweise zur Grünordnung**
- 9.1 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.
- 9.2 Gefährdung
Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten.
- 9.3 Die Eingrünung erfolgt mit einer Auswahl aus folgender Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Sträucher:	
Pflanzqualität Strauch, 2xv,mB, mind. 3-5 Triebe, H 60 - 100 cm	Felsenbirne
Amelanchier	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus	Schlehe
Prunus spinosa	Alpen-Johannisbeere
Ribes alpinum	Hunds-Rose
Rosa rubifolia	Hecht-Rose
Rosa glauca	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Roter Holunder
Sambucus racemosa	Weide
Salix verschiedene Arten	

Bäume:	
Mittelgroße Bäume, Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mdB, STU 16-20	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus columna	Baum-Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Kleinbäume, Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mdB, STU 16-18	
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Zieräpfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Für die Ausgleichspflanzung mittels Obstbäumen sind möglichst alte Kultursorten zu pflanzen, Hochstamm oder Halbstamm in Arten und Sorten, empfohlen werden Kirsch-, Birn-, und Apfelfarben.	

- 9.4 Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen und funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist bindend.
- 9.5 Artenschutz
Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:
• Auf vogelgefährdende Glasflächen muss verzichtet werden, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasung. Stattdessen ist vogelfreundliche Verglasung einzusetzen (siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012)
• Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel Pflanzung von beerentragenden Bäumen und Sträuchern, z.B. Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Holunder und Schlehe.
• Anlage von artenreichen, blütenreichen Wiesenflächen und Pflanzstreifen auf weniger frequentierter Grünflächen, beispielsweise in grenznahen Bereichen.
• Prüfung der Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung, beispielsweise an fensterlosen Fassadenbereichen, an Nebengebäuden.
- 9.6 Eingriffsregelung/Auswirkung der Planung
Der Eingriff bzw. die Auswirkung der Planung besteht vorwiegend aus der Versiegelung von Grünflächen durch die Bebauung mit den entsprechenden Nebenflächen.
Der im Rahmen der Eingriffsregelung für bauliche Maßnahmen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB erforderliche Ausgleich ist gemäß dem Bebauungsplan auf dem Flurstück (Flurstück-Nr. 882) nachgewiesen. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen.
- 9.7 Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung werden folgende Maßnahmen in der Grünordnungsplanung festgesetzt:
Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein unbedingt nötiges Maß. Begrünung der offenen Flächen und Pflanzung von Hecken aus heimischen Gehölzen im Übergang zur freien Landschaft.
- 10. Feuerwehr**
Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichttraumprofil) und Länge benutzt sein. Nachweis im Rahmen des Baugesuchs.

Nr. 117
Bebauungsplan
"Kinderbetreuungszentrum Tegernbach"
M 1 : 1.000

GEMEINDE RUDELZHAUSEN LANDKREIS FREISING REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



Planverfasser:
Büro Freiraum Berger und Fuchs
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel.: 08161/14840 - 0



BEBAUUNGSPLAN Nr. 117
“Kinderbetreuungszentrum Tegernbach”
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Planverfasser

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



Inhalt

1	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	<i>Geltungsbereich</i>	4
1.2	<i>Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes</i>	4
1.2.1	Naturräumliche Grundlagen	4
1.2.2	Planungsgebiet	4
1.3	<i>Planungsrechtliche Voraussetzungen</i>	4
1.3.1	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	4
1.3.2	Emissionen	4
1.3.3	Schutzgebiete	4
2	Vorgeschichte und Anlass der Planung	5
2.1	<i>Vorgeschichte der Planung</i>	5
2.2	<i>Anlass und Ziel der Planung</i>	5
3	Konzeption der Planung	6
3.1	<i>Städtebauliche Konzeption</i>	6
3.1.1	Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)	6
3.1.2	Qualität des öffentlichen Raumes	6
3.1.3	Vorzonen	6
3.1.4	Baulinien, Baugrenzen, Bauräume	6
3.1.5	Bauweise / Hausformen	6
3.2	<i>Gebäudetypologie – Gestaltung</i>	6
3.2.1	Umfeld	6
3.2.2	Wandhöhe	6
3.2.3	Firsthöhe	6
3.2.4	Dachform und Dachneigung	7
3.2.5	Nebenanlagen	7
3.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
3.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	7
3.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	7
3.3.3	Abstandsflächen	7
3.4	<i>Erschließungskonzept</i>	7
3.4.1	Verkehrsflächen/fließender Verkehr	7
3.4.2	Parkierung/ruhender Verkehr	7
3.5	<i>Grünkonzept</i>	8
3.5.1	Grünordnung	8
3.5.2	Öffentliche Grünflächen	8
3.6	<i>Konzept Oberflächenentwässerung</i>	8
3.7	<i>Immissionsschutz</i>	8

4	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	9
4.1	Flächen	9
4.1.1	Geltungsbereich	9
4.1.2	Flächenverteilung	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts	10
5.1.2	Darstellung der Ziele	10
5.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.2.1	Vorgehensweise	11
5.2.2	Umweltprüfung	12
5.2.2.1	Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet	13
5.2.2.2	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen	14
5.2.2.3	Schutzgut Mensch	14
5.2.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
5.2.2.5	Schutzgut Boden	16
5.2.2.6	Schutzgut Wasser	16
5.2.2.7	Schutzgut Luft und Klima	16
5.2.2.8	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	17
5.2.2.9	Schutzgut Kulturgüter	17
5.2.2.10	Sonstige Sachgüter	17
5.2.3	Beschreibung der Maßnahmen	17
5.2.4	Eingriffsregelung	18
5.2.5	Prognose bei Durchführung	19
5.2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
5.3	Zusätzliche Angaben	20
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
5.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	20
5.3.3	Zusammenfassung	20
6	Auswirkungen und Sicherung der Planung	21
6.1	Auswirkungen der Planung	21
6.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	21
6.1.2	Nachfolgelasten	21
6.1.3	Umsetzung	21
6.1.4	Zusammenfassung	21
6.2	Sicherung der Planung	21
7	Verweise – Quellen	22
8	Anlagen	22

1 Rahmenbedingungen der Planung

Am 13.03.2023 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Rudelzhausen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ sowie die parallele Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen beschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Der B-Plan umfasst die Flurnummern 881, 881/2, 881/3, 882, 882/1, 882/2, 915 der Gemarkung Tegernbach. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortes Tegernbach, der Gemeinde Rudelzhausen.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortstrand von Tegernbach. Naturräumlich gehört das Gelände zum Tertiären Donau-Isar-Hügelland.

Die Böden werden durch sandige oder kiesige Ablagerungen der sog. Nördlichen Vollsotter-Abfolge, lokal mit bindigen Talfüllungen aus Norden, geprägt.

Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Der Niederschlag beträgt im Sommerhalbjahr etwa 450-500 mm/Jahr, im Winterhalbjahr etwa 250 – 300 mm/Jahr.

1.2.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker). Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und im Süden von sportlich genutzten Flächen und Wohnbebauung geprägt. An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Nordosten Wald, im Süden Flächen mit Sportnutzung an.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 13.03.2023 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ aufzustellen. Der Umgriff des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die geplante Errichtung eines Kinderbetreuungsentrums im Planungsumgriff bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 13.03.2023 die parallele 27. Änderung des Flächennutzungsplans, worin die bebaubare Fläche als Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt ausgewiesen werden soll, beschlossen.

Im Anschluss an das Planungsgebiet grenzt im Südosten der Bebauungsplan „Am Schwimmbad“ an.

1.3.2 Emissionen

Im Süden, auf der anderen Seite der Zuwegung liegt eine Tennissportanlage, südwestlich grenzt in einiger Entfernung das Schwimmbad an.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Grundstück tangiert keine gekennzeichneten, wassersensiblen Bereiche. Im Umgriff liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile, auch keine Naturdenkmale. Im Norden, Nordosten und Südosten grenzt Wald an.

2 Vorgeschichte und Anlass der Planung

2.1 Vorgeschichte der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 erforderlich ist.

Der Planungsumgriff liegt am derzeitigen nordöstlichen Ortsrand von Tegernbach und erstreckt sich auf Flächen/Teilflächen der Flurnummern 881, 881/2, 881/3, 882, 882/1, 882/2, 915 der Gemarkung Tegernbach. Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung ausgewiesen.

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

Der Planungsbereich wird im aufzustellenden Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf für: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans und parallele Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 13.03.2023 durch den Gemeinderat Rudelzhausen mit einem Aufstellungsbeschluss angenommen.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Kinderbetreuungsentrums. Das Kinderbetreuungszentrum ergänzt und verstärkt die in Tegernbach vorliegende Ortsstruktur, und vernetzt die Ortsmitte auch mit den für Sport genutzten Flächen südlich des Geltungsbereichs. Auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Flächen mit Sportnutzung, wie auch auf den angrenzenden Wald wurde Rücksicht genommen. Ziel ist es dem heterogenen Ortsrand mehr Ordnung zu geben und eine ausgewogene Struktur zu schaffen.

3 Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Ackerfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung festgesetzt.

Die angrenzende Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt eine sportlich genutzte Fläche (Tennisanlage) an.

Das bebaubare Gebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes

Städtebaulich wichtige Raumkanten sind im unmittelbaren Umgriff nicht erkennbar. Durch die Festsetzungen zu Baugrenzen werden dem angrenzenden Straßenverlauf, der Topografie des Geländes sowie der bestehenden Erschließungsmöglichkeit Rechnung getragen.

3.1.3 Vorzonen

Die Vorzonen als Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich sind klar definiert und durch Grundstücksgrenzen und Festlegung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Um eine Fassung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten wird an definierten Stellen die Stellung des Hauptbaukörpers durch Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien dürfen jedoch mit den in den Festsetzungen festgelegten untergeordneten Bauteilen überbaut werden.

Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.

3.1.5 Bauweise/Hausformen

Die geplante Bebauung umfasst die Errichtung eines Kinderbetreuungsentrums, voraussichtlich mit zwei Baukörpern inkl. der entsprechenden Stellplätze und Nebenanlagen.

3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung

3.2.1 Umfeld

Die Bebauung orientiert sich an der Straßenlinie, städtebaulichen Grundsätzen und dem natürlichen Verlauf des Hanggrundstückes.

3.2.2 Wandhöhe

Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung zu erhalten werden die zulässigen Wandhöhen begrenzt.

Die Festlegung der Wandhöhen erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange. Im Regelfall sind Wandhöhen von 3 m zulässig.

3.2.3 Firsthöhe

Eine Begrenzung der Firsthöhe wird auf 10 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.2.4 *Dachform und Dachneigung*

Die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen. Sie sind daher, bei an Hauptgebäuden angelagerten Anbauten, entsprechend passend zu den Hauptgebäuden auszubilden, bestenfalls als flachgeneigte Dächer.

Aneinandergebaute Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen profilgleich ausgeführt werden.

Flachgeneigte Dächer sind ab einer Größe von 50 m² zu begrünen.

3.2.5 *Nebenanlagen*

Die Nebenanlagen sollen sich in Größe, Form und Materialwahl den Hauptbaukörpern unterordnen.

3.3 *Maß der baulichen Nutzung*

3.3.1 *Definition des Maßes der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baufelder und die maximal bebaubare Fläche festgesetzt.

3.3.2 *Geschossflächenzahl (GFZ)*

Die beinhaltete GF entspricht einer GFZ von 0,8.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei max. II.

3.3.3 *Abstandsflächen*

Die Abstandsflächen zu Nachbarn werden über die Baufelder festgelegt, die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO zu bemessen.

Bei Errichtung der Gebäude innerhalb der Baufelder ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten.

Für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gilt die BayBO.

3.4 *Erschließungskonzept*

3.4.1 *Verkehrsflächen/fließender Verkehr*

Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Süden des Planungsgebiets direkt angrenzende Badstraße.

Nebenerschließung

Von der Badstraße ist ein Zufahrtsbereich auf das Planungsgebiet, unter Wahrung der geforderten Sichtdreiecke, vorgesehen.

3.4.2 *Parkierung/ruhender Verkehr*

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen in der jeweils gültigen Fassung. Zum Zeitpunkt der Begründung ist dies die Fassung vom 17.09.2019.

Der erforderliche Stellplatznachweis ist grundsätzlich auf privaten Flächen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Stellplätze der Gemeinde Rudelzhausen.

3.5 *Grünkonzept*

3.5.1 *Grünordnung*

An das Planungsgebiet grenzen größtenteils landwirtschaftliche Flächen an, im Norden, Nordosten und Südosten Wald, im Süden eine sportliche genutzte Fläche. Westlich grenzt ein als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesene Fläche an.

Das Baugebiet erhält ein Grundgerüst an vertikalem Grün, im Übergang zum Naturraum ist eine Pufferfläche mit Einzelbaumpflanzung und Strauchpflanzungen vorgesehen.
Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Mindestdurchgrünung gewährleisten.

3.5.2 *Öffentliche Grünflächen*

Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

3.6 *Konzept Oberflächenentwässerung*

Das Niederschlagswasser auf privaten Dächern und Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Es gilt die NwFreiV und die TRENGW, insbesondere dabei die maximal zulässigen angeschlossenen Flächen von 1.000 m² befestigter Fläche je Versickerungsanlage. Sollte eine Überschreitung im Rahmen des Baugesuchs vorliegen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Über Sekundärmaßnahmen (Stellplätze mit Fugenpflaster, Dachbegrünung) wird die anfallende Wassermenge auf ein Minimum beschränkt und der Abflussbeiwert entsprechend gedrosselt.

3.7 *Immissionsschutz*

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Zuge des Vorhabens soll der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 117 „Kinderbetreuungszenrum Tegernbach“ aufgestellt und parallel die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen durchgeführt werden. Das für das Bauvorhaben vorgesehene Grundstück mit einer Fläche von ca. 10.900 m² soll zukünftige entsprechend der Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen eingestuft werden. Das Plangebiet ist hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen und Wald umschlossen. Mit unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind zurechnen, diese sind zu dulden.

Von Südosten her wirkt 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.

4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

4.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Flächen/Teilflächen der Flurnummern 881, 881/2, 881/3, 882, 882/1, 882/2, 915. Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 12.200 m².

4.1.2 Flächenverteilung

Von der Gesamtfläche entfallen ca. auf:

Erschließungsflächen privat (inkl. offene Stellplätze)	625 m ²
Öffentlicher Straßenraum	1.200 m ²
Nettobauland Fläche für Gemeinbedarf	4.340 m ²
Private Freiflächen (innerhalb des Geltungsbereichs)	6.035 m ²

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Ackerland) am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Tegernbach.

Auf dem Gelände soll ein Kinderbetreuungszentrum entstehen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung ausgewiesen.

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Terrassen, Straßen und Wege mit Stellplätzen. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die Äußere Erschließung erfolgt über die Badstraße.

Gesamtfläche (Grundstück)	=	12.200 m ²
GRZ, § 19 Abs. 2 BauNVO	=	0,4 auf Nettobauland

Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und im Süden von sportlich genutzten Flächen und daran anschließender Wohnbebauung geprägt.

An das Planungsgebiet grenzt im Westen ein „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, im Norden, Nordosten und Südosten Wald an. Das Planungsgebiet umfasst Flächen/Teilflächen der Flurnummern 881, 881/2, 881/3, 882, 882/1, 882/2, 915, der Gemarkung Tegernbach.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest (Baugrenzen/Baulinien). Die Zufahrten und Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

Im Planteil festgesetzt sind ebenso die privaten Grünflächen mit Bäumen zur räumlichen Gliederung. Öffentliche Grünflächen sind keine vorhanden.

5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Gemeinde Rudelzhausen berücksichtigt.

Für die Emissionsrichtlinien wurden im Bauleitplan, Festsetzungen getroffen. Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Freising, wurde mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet.

Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange mittels eines Scopingtermins in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan aktualisiert.

5.2 *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB*

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 *Vorgehensweise*

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

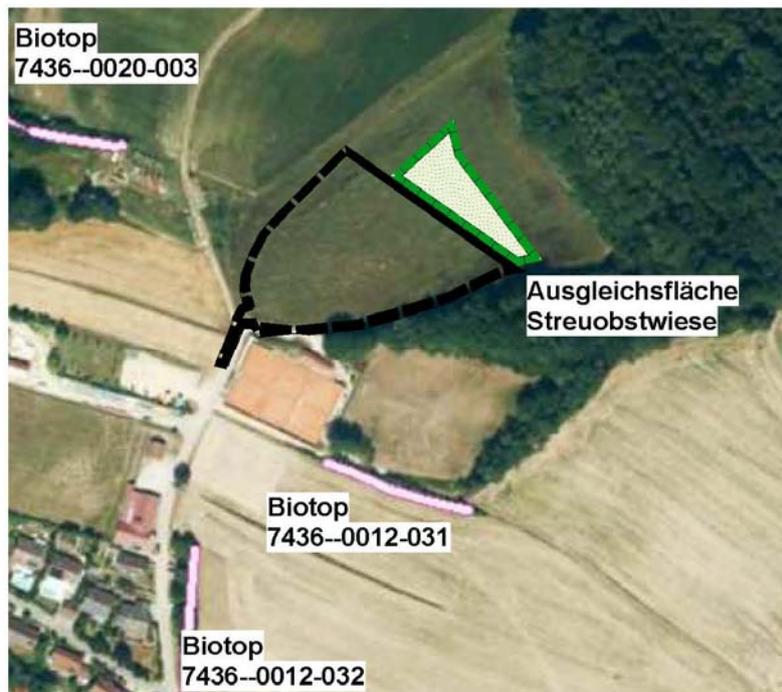
- b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 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 Vollsotter-Abfolge, lokal mit bindigen Talfüllungen 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 ungefähre 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 Intensiv ackerbaulich genutzter Fläche. Derzeit wird die Fläche jedoch 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. 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. In der Nachbarschaft befinden sich einige Biotope. Biotop Nr. 7436-0012-031, 38 Teilflächen: Hecken, naturnah. Das Biotop wird von der geplanten Baumaßnahme nicht tangiert (siehe auch Ausführung im FNP). Weiter südlich befindet sich das Biotop Nr. 7436-0020-003, 3 Teilflächen: Feldgehölz, naturnah/Hecken, naturnah/Mesophile Gebüsche, naturnah. Westlich, 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. Sie liegt als Anlage 04 dem Umweltbericht bei. Die Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung) liegt als Anlage 02 dem Umweltbericht bei.



Planungsumgriff mit nachrichtlich übernommenen Biotopen und Ausgleichsfläche, 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

5.2.2.2 Beschreibung u. Bewertung der zu erw. erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.3 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 Kinderbetreuungszentrum 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 wird weder optisch noch durch Geräuschimmission auf das Grundstück einwirken und ist damit zu vernachlässigen. Es würde bei Errichtung etwa 1050 m vom Rand der Planfläche entfernt zum Liegen kommen.

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.

5.2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seiner intensiv landwirtschaftlich genutzter 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.

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 liegt als Anhang 04 dem Umweltbericht bei.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken.

Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
Durchführung durch Flora + Fauna Partnerschaft, Diplom-Biologe Robert Mayer,
im Auftrag der Gemeinde Rudelzhausen, Fertigung Oktober 2024

Potentiale

Fledermäuse

Es werden keine für Fledermäuse relevante Quartierbäume gefällt. Das Planungsgebiet ist potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten. Im Rahmen der Maßnahme kommt es zu keinem Verlust von potenziellen Fortpflanzungshabitaten. Eine signifikant negative Auswirkung auf die Funktion als Nahrungshabitat lokaler Populationen ist nicht zu prognostizieren.

Reptilien

Die Erfassung von Reptilien erfolgte in vier Begehungen. Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Amphibien

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Libellen

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Käfer

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Untersuchungsbereich befinden sich Hecken- und Waldrandstrukturen, die als Brutplatz für Hecken- und Baumbrüter Bedeutung haben. Der Eingriffsbereich besteht aus einem ehemaligen Acker und ist mittlerweile ruderal geprägt.

Insgesamt wurden 7 Brutvogelarten und zwei Nahrungsgäste festgestellt, darunter 2 planungsrelevante Arten (siehe Tabelle 3). Keine der Arten brütet im Eingriffsbereich.

Liste der potentiell zu erwartenden saP-relevanten Brutvogelarten

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Goldammer, Haussperling, Mönchgrasmücke, Stieglitz, Zilpzalp

Im Wirkraum nachgewiesene Brutvogelarten

Goldammer (Emberiza citrinella), Dorngrasmücke (Sylvia communis)

Laut saP sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.*

Die in der saP genannten Maßnahmen sind zwingend einzuhalten.

5.2.2.5 Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet bzw. die südlichen Flächen als Sportflächen/Grünflächen genutzt. Derzeit wird die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche 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. Deswegen erfolgt die Beurteilung als intensiv genutzter landwirtschaftlicher Ackerfläche. Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 40 % (maximale Ausnutzung GRZ/bezogen auf die bebaubare Fläche). Durch die intensive 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.

5.2.2.6 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.

5.2.2.7 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.

5.2.2.8 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, würde damit optisch nicht in Erscheinung treten und ist damit zu vernachlässigen.

5.2.2.9 Kulturgüter

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

5.2.2.10 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.

5.2.3 *Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen*

Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar. Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Baumpflanzungen straßenbegleitend
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Sträuchern

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 40 % (Bestand 0 %) eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen bestehen aus privaten Grünflächen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- /Ersatzflächen sind bis 1 Jahr nach Satzung des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2.4

Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

Der Eingriff ist gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung beurteilt und in einem gesonderten Berechnungsblatt dargestellt (siehe Anlage).

Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine isolationsfördernden Einfriedungen
- extensive Dachbegrünung der flachgeneigten Dächer
- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar)

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 wertvollere Begrünung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

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

Ausgleich / Ersatz

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Grundstückseigentümer nachgewiesen.

(Nachweis in Abstimmung mit LRA FS/Gemeinde Rudelzhausen)

Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet.

Siehe Anlage 01: Ausgleichsflächen

5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung, die benachbarte bestehende Nutzung im Süden (bestehende Sportflächen) und die Flächenverfügbarkeit Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird teilweise versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

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

Bei der Durchführung der Planung geht intensiv genutztes Agrarland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit durch Straßenrandbegrünung, Ausweisungen einer Übergangszone in die freie Landschaft und der naturnahen Freiflächengestaltung kompensiert werden.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

5.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.

- Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen und der natürlichen Formation des Geländes (Hanggrundstück) auf die Badstraße.
- Die Anordnung des Baufensters nimmt den vorhandenen städtebaulichen Ortsbildcharakter und die Topografie auf.
- Es wird auf ein funktionales, qualitätsvolles Betreuungszentrum geachtet, das den Anforderungen der Nutzer entspricht.
- Die Neuregelung des angrenzenden Straßenraumes entspricht den Ansprüchen der Gemeinde Rudelzhausen bzw. den Anforderungen der Verkehrsbehörde und entspricht den funktionalen Grundsätzen der Planung.
- Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen zur Vernetzung der Grünstrukturen, als auch den Anforderungen der zukünftigen Nutzer.

5.3 *Zusätzliche Angaben*

5.3.1 *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung*

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

5.3.2 *Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.*

- Zur Überwachung ist das Thema Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Kontrolle der festgesetzten Pflanzungen

5.3.3 *Zusammenfassung*

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend Ackerflächen am nordwestlichen Ortsrand von Tegernbach

Auf dem Gelände soll ein Kinderbetreuungszentrum entstehen. Die Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 12.200 m².

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über die Badstraße.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

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

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen im Straßenraum erfolgen.
- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- extensive Grünflächen entstehen.
- Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Die Versiegelung von intensiv landwirtschaftlicher genutzter Ackerfläche wird ausgeglichen.

Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert auch etwaige Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

6 Auswirkungen und Sicherung der Planung

6.1 Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des 117. Bebauungsplanes 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 Kinderbetreuungszentrums geplant ist.

6.1.2 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

6.1.3 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.1.4 Zusammenfassung

Mit der Errichtung eines Kinderbetreuungszentrums wird dem Mehrbedarf an Betreuungseinrichtungen der Gemeinde Rudelzhausen und des Landkreises Freising entsprochen. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche Versickerung des Niederschlagwassers sowie die Begrünung und Gestaltung der Freifläche wirken sich positiv auf Boden und Wasser, wie auch auf Klima und Luft aus. Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

6.2 Sicherung der Planung

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist gesichert.

7 Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996:
„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.
- **Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996:
„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.
- **Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft** 2022/2023:
„Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“.
- **Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr** 2021:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“
- **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid** 2005:
„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.
- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern** (Hrsg.) 2007:
„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung

8 Anlagen

- Anlage 01: Ausgleichsflächen (Umfang und Bedarf)**
- Anlage 02: Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung)**
- Anlage 03: Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser des potentiellen Baugrunds**
- Anlage 04: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

B-Plan Nr. 117 "Kinderbetreuungszentrum Tegernbach"
Anlage 01: Ausgleich

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalier-
ten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein-griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Intensivgrünland	10.240	3	0,4	12.288
Intensivgrünland	1.580	3	1,0	4.740
Summe	11.820			17.028
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Außenflächen des Kinderbetreuungszentrums	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünfläche, Ausformung des Übergangs in die freie Landschaft		Festsetzung/ Hinweise im B-Plan	
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen		Festsetzung im B-Plan	
Beläge des Kinderbetreuungszentrums mit wasserdurchlässigen Belägen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen		Festsetzung im B-Plan	
Pflanzung von heimischen Gehölzen	Pro angefangener 400 m ² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Freiflächen sind mind. zu 40% zu begrünen.		Festsetzung im B-Plan	
Summe (max 20%)				20 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				13.623

Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G 11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstwiese	8	3.000	5		15.000
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										15.000
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			15.000							
Summe Ausgleichsbedarf			13.623							
Differenz			1.377							
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)										

Kinderbetreuungszentrum Tegernbach

Neubau eines Kinderbetreuungszentrums

Landkreis Freising, Gemeinde Rudelzhausen, Gemarkung Tegernbach,
Flurnummer 882

Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung)

Auftraggeber:	Büro Freiraum Oberer Graben 3a 85354 Freising
Auftragnehmer: 	NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik - Vegetation Robert Mayer, Dipl.-Ing. (FH) Kirchenweg 5 85354 Freising Tel.: 0 81 61 / 989 7447 Fax: 0 81 61 / 490 391 info@naturgutachter.de www.naturgutachter.de
Bearbeiter:	Helga Gruber
Freising, den 19.12.2023	 Robert Mayer (Firmeninhaber)



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	<i>Anlass und Aufgabenstellung</i>	1
1.2	<i>Grundlagenermittlung</i>	2
1.3	<i>Untersuchungsgebiet (UG)</i>	2
2	Relevanzprüfung	3
2.1	<i>Vögel</i>	4
2.2	<i>Säugetiere (ohne Fledermäuse)</i>	4
2.3	<i>Fledermäuse</i>	5
2.4	<i>Reptilien</i>	6
2.5	<i>Schmetterlinge</i>	6
2.6	<i>Weitere Arten und Artengruppen</i>	6
3	Fazit	7
4	Literaturverzeichnis	8
A.	Anhang - Fotodokumentation	11



Abkürzungsverzeichnis

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
ASK	Artenschutzkartierung
Bay. LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bay. StMLU	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
CEF	„ <i>continuous ecological functionality-measures</i> “ (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)
EHZ	Erhaltungszustand
EU	Europäische Union
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Ind.	Individuum
Lkr.	Landkreis
RLB	Rote Liste Bayern
RLD	Rote Liste Deutschland
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	Untere Naturschutzbehörde
VRL, VS-RL	(EU)-Vogelschutz-Richtlinie



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorabzug des Bebauungsplanes, erstellt von: Lorenz Söckler, Bauamt Gemeinde Rudelzhausen Planungsstand vom 08.05.2023.....	1
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets (rot gestrichelt)	3
Abbildung 3: Fläche des UG mit aus mehrjähriger Bewirtschaftung als Blühwiese entwickelter Hochstaudenflur (Blick in Richtung Norden).....	11
Abbildung 4: Südwestlicher Bereich der Fläche des UG (Blick in Richtung Nordwesten).....	11
Abbildung 5: Südlicher Rand des UG und angrenzender Waldstreifen (Blick in Richtung Osten auf das geschlossene Waldstück 50 m nordöstlich des UG).....	12
Abbildung 6: Baumspalte in einer Rotbuche im südlich an das UG angrenzenden Waldstreifen .	13
Abbildung 7: Struktur- und artenreicher Mischwaldbestand nordöstlich des UG mit Baumspalten und Nisthöhlen als potentielle Brutplätze für Vögel und Fledermäuse	14
Abbildung 8: Saum der Blühfläche von der südwestlichen Grenze des UG aus gesehen (Blick in Richtung Nordwesten).....	15
Abbildung 9: Zum Teil eingewachsene Aufschüttungen am Saum der Blühfläche mit Habitatpotential für Zauneidechsen sowie Potential für den Nachtkerzenschwärmer	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorschläge zum Vorgehen bei der Kartierung potenziell vorkommender, prüfrelevanter Arten	7
---	---

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rudelzhausen plant in der Gemarkung Tegernbach auf dem Grundstück mit Flurnummer 882 ein Kinderbetreuungszentrum mit zwei Baukörpern. Diese haben eine Größe von jeweils ca. 20 m x 40 m innerhalb von Baufenstern von 25 m x 50 m (Abbildung 1). Die Baukörper werden aufgrund der Hanglage und Erschließung in der vorderen Grundstückshälfte zum Liegen kommen, die hintere nördliche Grundstückshälfte soll als Spielbereich/Garten angelegt werden. Der Umgriff des B-Plans umfasst insgesamt ca. 10.800 m².

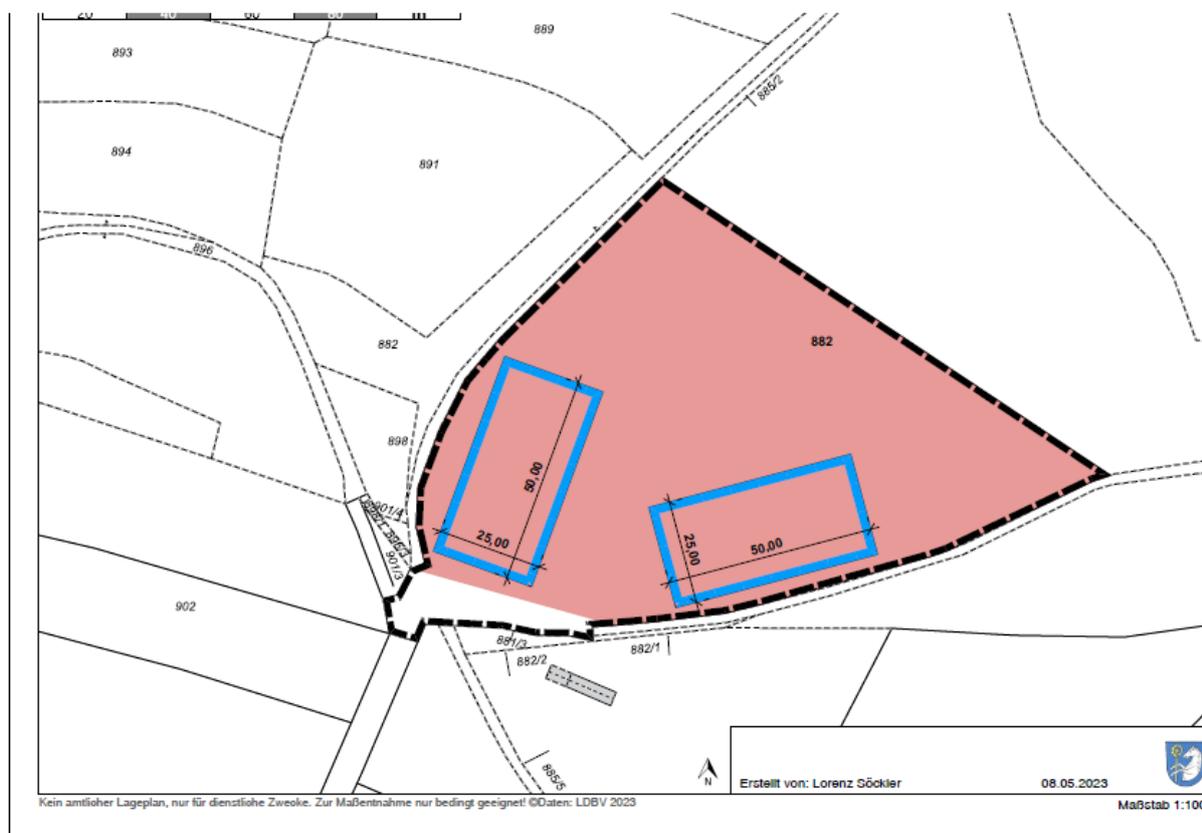


Abbildung 1: Vorabzug des Bebauungsplanes, erstellt von: Lorenz Söckler, Bauamt Gemeinde Rudelzhausen Planungsstand vom 08.05.2023

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen (zu prüfendes Artenspektrum gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Um beurteilen zu können, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Untersuchungsgebiet (UG, Abbildung 2) am 24.11.2023 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin im Rahmen einer Übersichtsbegehung untersucht. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich begangen, angrenzende Flächen wurden miteinbezogen.



Vor der Ortsbegehung waren als Gemeindevertreter der Gemeinde Rudelzhausen Bürgermeister Herr Krumbucher und Frau Beck-Trojer (Bauamt) für ein Treffen mit dem Büro Naturgutachter vor Ort, um das Vorhaben vor Ort vorzustellen.

1.2 Grundlagenermittlung

Schutzgebiete

Innerhalb des UG sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden. Im 500 m Umfeld liegen einzelne Biotope nach §30 BNatSchG, zum Hauptteil kleinflächige Feuchtbiotop. Die nächsten FFH-Gebiete liegen in über 13 km Entfernung im Ampertal. Ca. 3 km östlich liegt das Trinkwasserschutzgebiet Grafendorfer Forst.

1.3 Untersuchungsgebiet (UG)

Das UG besteht aus einer Ackerfläche in östlicher Ortsrandlage von Tegernbach im oberbayerischen Landkreis Freising. Die Fläche umfasst ca. 1 ha, weist eine leichte Hangneigung nach Norden auf und ist südlich von einem strukturreichen Waldstreifen begrenzt. Der Waldstreifen setzt sich aus jungen bis mittelalten Bäumen verschiedener Arten, unter anderem Rotbuche, Hainbuche, Spitzahorn und Zitterpappel, zusammen. An vieren dieser Bäume ist in Höhe von ca. 3 m je ein Nistkasten angebracht. In einer Buche befindet sich in mehreren Metern Höhe eine große, ca. 1m lange Baumspalte. Im Saumbereich des Waldstreifens wachsen viele Sträucher; in geringerem Ausmaß auch im Bestand als Unterwuchs.

Im Nordosten liegt in ca. 50 m Entfernung zum UG ein größeres Waldstück mit gemischtem, artenreichem Baumbestand und einer gut ausgeprägten Strauchschicht im Saumbereich. Bei der Begehung bis etwa 30 m in den Bestand hinein wurden in dem UG zugewandten Bereich dieses Waldes mehrere für Vögel und Fledermäuse relevante Strukturen wie Baumhöhlen und Baumspalten festgestellt. Es wurden drei, für den Schwarzspecht typische Baumhöhlen mit großen, runden Einfluglöchern in Höhen von etwa drei (Eiche), vier (Hainbuche) und neun (Eiche) Metern erfasst. Darüber hinaus sind in weiteren zwei Eichen und einer Hainbuche unterschiedlich stark ausgeprägte Baumspalten vorhanden, welche bis zu 0,5 m lang (Eiche) sind. Die erfasste Hainbuche am Waldrand enthält mehrere kleine Baumspalten. Horste wurden im begangenen Waldrandbereich nicht nachgewiesen. Weiter im Bestand ist das Vorkommen von Horsten, die als Brutplätze genutzt werden können, jedoch nicht auszuschließen.

Direkt benachbart zum UG liegen im Süden und Südwesten Freizeiteinrichtungen (Tennisplatz, Fußballplatz und Freibad). Richtung Norden befindet sich kleinflächig genutztes Ackerland.

Die Fläche des UG wird derzeit nicht intensiv ackerbaulich genutzt, sondern als mehrjährige Brache bzw. Blühfläche bearbeitet, so dass sie derzeit mit einer aus dieser Pflege heraus entwickelten Hochstaudenflur bewachsen ist. Die gesamte Fläche und die Ackersaumstrukturen weisen zahlreiche Versteckmöglichkeiten auf. Im westlichen Randbereich des UG befinden sich zudem einige mit krautiger Ruderalvegetation eingewachsene Aufschüttungen, die kleinflächig südexponierte Bereiche und zahlreiche Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze aufweisen.

Laut Aussage von Bürgermeister Herr Krumbucher war das UG bereits seit vier Jahren in Folge als Blühwiese im Rahmen eines Förder- und Schutzprogrammes in Pflege. Diese Nutzung wird bis in das Jahr 2024 fortgeführt. Die Fläche ist laut Herr Krumbucher jedoch nicht darüber hinaus in diesem Programm gebunden oder als Ausgleichsfläche ausgewiesen.



Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets (rot gestrichelt)

2 Relevanzprüfung

Die meisten artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen- und Tierarten können entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden, sind aufgrund fehlender Lebensraumeignung nicht zu erwarten oder werden durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt.

Angaben zur räumlichen Verbreitung erhält man über die geographische Datenbankabfrage beim LfU. Gemäß LfU-Empfehlung wird die Abfrage über den Landkreis durchgeführt. Bei Vorhaben in der Nähe der Landkreisgrenze wird auch der benachbarte Landkreis mitberücksichtigt. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass der vorhandene Pool der LfU-Daten lückig ist, was zu fehlerhaften Einschätzungen der tatsächlichen Situation vor Ort führen kann. Liegen Hinweise laut Experteneinschätzung vor, dass weitere saP-relevante Arten vorkommen, werden diese ebenfalls weiter betrachtet.

Beispielsweise können Arten mit hoher Mobilität und Unstetigkeit, Arten mit versteckter Lebensweise bzw. schwieriger Erfassung oder in Ausbreitung befindliche Arten trotz bisher fehlender Dokumentation im Rahmen der Online-Abfrage zu saP-relevanten Arten möglicherweise nicht ausgeschlossen werden.



Damit lassen sich Arten folgender Artengruppen im UG nicht ausschließen (Abschichtung nach Artengruppen).

2.1 Vögel

Bei der Ortsbegehung am 24.11.2023 wurden die folgenden Arten nachgewiesen:

Nicht saP-relevant: Fasan, Buchfink, Kohlmeise, Grünfink

saP-relevant: Stieglitz, Goldammer, Feldsperling, Kolkrabe, Grünspecht

Von der Vielzahl der in den LfU-Artinformationen für den Landkreis dokumentierten saP-relevanten Vogelarten lässt sich nur für einen Teil ein Vorkommen im UG ausschließen. Potenzielle Vorkommen können folgenden ökologischen Gilden zugeordnet werden:

Ökologische Gilde (nach Lebensräumen)	Beispielart
In Hecken und Gebüsch brütende Vogelarten	Goldammer (u.a.)
Frei im Geäst von Bäumen brütende Vogelarten	Stieglitz (u.a.)
In Baumhöhlen brütende Vogelarten (Es sind nicht ausschließlich Jungbäume vorhanden.)	Grünspecht (u.a.)
Im Offenland brütende Vogelarten	Wiesenschafstelze (u.a.)
Ökologische Gilde (nach Aktivitätszeiten)	Beispielart
Tagaktive Vogelarten	siehe oben
Dämmerungsaktive Vogelarten	Rebhuhn (u.a.)
Nachtaktive Vogelarten	Waldkauz (u.a.)

Zu der Artengruppe der Vögel werden Erhebungen empfohlen.

2.2 Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Laut LfU-Artinformationen sind im Landkreis Vorkommen von Biber und Fischotter dokumentiert. Aufgrund fehlender als Habitat geeigneter Gewässer kann ein Vorkommen für Biber und Fischotter im UG und näheren Umfeld jedoch ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus ist nicht in der LfU Artinformation des Landkreises dokumentiert. Zur Erfassung der Haselmaus ist jedoch eine gezielte und sehr aufwändige Kartierung notwendig und den Daten der LfU Artinformation liegen dementsprechend nur sehr wenige Haselmaus Nachweise vor. Ein Vorkommen der Haselmaus kann deshalb im UG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.



Bei der Ortsbegehung am 24.11.2023 wurden folgende geeignete Habitatstrukturen für Säugetiere (ohne Fledermäuse) festgestellt.

Kurzbeschreibung der Strukturen	Potenziell vorkommende Art
Der Waldstreifen im Süden und das Waldstück im Osten der Ackerfläche weist einen hohen Struktur- und Nahrungsreichtum auf.	Haselmaus

Laut aktueller Planung des Bauvorhabens (mündliche Mitteilung der Gemeindevertreter beim Ortstermin) ist die Lage der Baukörper noch nicht endgültig festgelegt. Soweit für die Baukörper ein Abstand von mindestens 5 m zu den Randstrukturen belassen wird und im Rahmen des Vorhabens keine Gehölzfällungen durchgeführt werden, ist eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Gesonderte Kartierungen der Haselmaus sind bei einer entsprechenden Planung nicht erforderlich.

2.3 Fledermäuse

Bei der Ortsbegehung am 24.11.2023 wurden in den an das UG angrenzenden Waldbereichen einige potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Form von Baumspalten und Baumhöhlen festgestellt. Der Großteil dieser Strukturen (drei große Höhlen, potenziell vom Schwarzspecht angelegt, drei größere Baumspalten bis zu 0,5 m und mehrere kleine Baumspalten in einer Hainbuche) wurde in dem nordöstlich gelegenen Waldstück festgestellt. Während die kleinen Baumspalten als Einzel- oder Zwischenquartier dienen können, stellen die größere Spalte und die großen Höhlen mögliche Strukturen für Wochenstuben und/oder Winterquartiere dar. Diese Höhlen und Spalten liegen im Waldstück in über 60 m Entfernung zur UG Grenze und in über 90 m Entfernung zu den geplanten Baufenstern. Im Waldstreifen südlich des UG wurde darüber hinaus eine 1 m lange Baumspalte in einer Buche erfasst, die in ca. 10 m vom in der aktuellen Planung gezeigten Baufenster steht.

Von den in den LfU-Artinformationen für den Landkreis dokumentierten Fledermausarten lässt sich nur für einen Teil ein Vorkommen im UG ausschließen. Potenzielle Vorkommen können der ökologischen Gilde der Baumquartiere nutzenden Fledermausarten zugeordnet werden:

Ökologische Gilde (nach Lebensräumen)	Beispielart
Baumquartiere nutzende Fledermausarten	Zwergfledermaus (u.a.)

Die für Fledermäuse nutzbaren nächstgelegenen Strukturen liegen zum Großteil weit entfernt vom UG. Einer der Baukörper grenzt jedoch nach aktueller Planung direkt an den südlichen Waldstreifen mit geeigneten Strukturen heran. Gleichzeitig ist laut aktueller Planung des Bauvorhabens (mündliche Mitteilung der Gemeindevertreter beim Ortstermin) die Lage der Baukörper noch nicht endgültig festgelegt. Soweit ein Abstand von mindestens 10 m zum südlich des UG liegenden Waldstreifens eingehalten wird, keine Gehölze des Bestandes gefällt oder beschnitten werden und der bestehende Weg inklusive seiner Saumstrukturen ebenfalls innerhalb von 10 m Abstand zum Waldrand erhalten bleiben, ist eine Beeinträchtigung potenziell vorkommender Fledermausarten nicht zu erwarten.



Gesonderte Kartierungen der Fledermäuse sind bei einer entsprechenden Planung nicht erforderlich.

2.4 Reptilien

Bei der Ortsbegehung am 24.11.2023 wurden geeignete Habitatstrukturen für Reptilienarten festgestellt.

Kurzbeschreibung der Strukturen	Potenziell vorkommende Art
Die Ackersaumstrukturen und eingewachsenen Aufschüttungen im Randbereich der Blühfläche weisen südexponierte Bereiche und zahlreiche Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze auf.	Zauneidechse

Zu der Artengruppe der Reptilien werden Erhebungen empfohlen.

2.5 Schmetterlinge

Bei der Ortsbegehung am 24.11.2023 wurden geeignete Habitatstrukturen für Schmetterlingsarten festgestellt. Am Saum der Blühfläche finden sich Aufschüttungen (Abbildung 9) und kleinflächige Rohbodenbereiche, die als Wuchsort für Nahrungspflanzen geeignet sind.

Kurzbeschreibung der Strukturen	Potenziell vorkommende Art
Das UG weist Säume, Ruderalfluren, Rohbodenstandorte o.ä. auf und kommt daher als Wuchsort für die Raupenfutterpflanzen (Weidenröschen, Nachtkerzen) in Frage.	Nachtkerzenschwärmer

Zu der Artengruppe der Reptilien werden Erhebungen empfohlen.

2.6 Weitere Arten und Artengruppen

Weitere artenschutzrechtlich relevante Pflanzen- und Tierarten können entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden, sind aufgrund fehlender Lebensraumeignung nicht zu erwarten oder werden durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt.



3 Fazit

Nur für die in dieser Vorprüfung nicht ausgeschiedenen („abgeschichteten“) Arten bzw. Artengruppen sind Bestandserfassungen nach methodischen Standards am Eingriffsort sowie die Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich. Zur Ermittlung von Betroffenheiten potenziell vorkommender Arten mit Prüfrelevanz werden folgende Erhebungen vorgeschlagen:

Tabelle 1: Vorschläge zum Vorgehen bei der Kartierung potenziell vorkommender, prüfrelevanter Arten

Kartierung	Anzahl Begehungen	Günstigster Erfassungszeitraum	Bemerkungen
Strukturkartierung	1	November bis März	Erfassung aller Baumhöhlen im unbelaubten Zustand, einschließlich möglicher Mulmhöhlen im Baumwipfelbereich.
Brutvögel (tagaktive Arten)	9	März bis Anfang Juli	Flächendeckende Tagkartierung aller artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten sowie Horst- bzw. Höhlenkontrollen. Angrenzende Bereiche sind dabei einzubeziehen.
Brutvögel (nachtaktive Arten)	6	März bis Juni	Flächendeckende Kartierung in der Dämmerung zur Erfassung des Rebhuhns und der Wachtel.
Nachtkerzenschwärmer (Nachtfalter)	1	Juni	Suche nach Raupenfutterpflanze des Nachtkerzenschwärmers, gemeinsam mit anderen Begehungen (wird die Raupenfutterpflanze nachgewiesen, werden weitere Untersuchungen erforderlich).
Zauneidechse	4	März bis Juni	Langsames Abschreiten bzw. Absuchen der relevanten Strukturen (gemeinsam mit Vögeln). Sollten dabei Zauneidechsen nachgewiesen werden, so sind ggf. weitere Untersuchungen von August bis Mitte September erforderlich, zur Verortung von Fortpflanzungsstätten über den Nachweis von Jungtieren.

Weitere ausschließlich nach nationalem Recht (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) besonders bzw. streng geschützte Arten sind nicht Gegenstand der saP (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Sie werden jedoch wie die sonstigen nicht in der saP betrachteten Arten im Rahmen der Eingriffsregelung bei der Genehmigung des Vorhabens berücksichtigt.

Aufgrund des kleinen Wirkungsbereichs ist für die Artengruppe der Fledermäuse und für die Haselmaus zu prüfen, ob tiefer gehende Erhebungen einen relevanten zusätzlichen Erkenntnisgewinn bringen. Die Bewertung bzw. Prüfung auf Basis einer Worst-Case-Annahme führt voraussichtlich zu einem ähnlichen Ergebnis und wird daher empfohlen.



4 Literaturverzeichnis

- Bauer, H.G., Bezzel, E. & Fiedler, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz: Nonpasseriformes - Nichtsperlingsvögel, 2., vollständ. bearb. u. erw. Aufl. AULA-Verlag, Wiesbaden.
- Bay. LfU (2003): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. In: Schriftenreihe BayLfU, Heft 166.
- Bay. LfU (2016): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Lepidoptera: Rhopalocera) Bayerns.
- Bay. LfU (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns.
- Bay. LfU (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns.
- Bay. LfU (2018): Rote Liste und Gesamtartenliste der Libellen (Odonata) Bayerns. Online verfügbar unter https://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere/2016/index.htm
- Bay. LfU (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Bayerns.
- Bay. LfU (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Bayerns.
- Bay. LfU (2020): Arteninformationen nach TK-Blatt. Artensteckbriefe. Online verfügbar unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>.
- Bay. LfU (2020): Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“.
- Bay. LfU (aktueller Stand): Internet-Arbeitshilfe zur "Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung". Online verfügbar unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>.
- Bay. STMI - Bayerisches Staatsministerium des Inneren Hrsg. - (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.
- Bay. STMLU - Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - (2003): Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ergänzte Fassung.
- BfN (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. In: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70, Band 1: Wirbeltiere.
- BfN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. In: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 170, Band 2.
- BMVI (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Schlussbericht 2014.
- Dietz, C. & Kiefer, A. (2014): Die Fledermäuse Europas - kennen, bestimmen, schützen. Stuttgart: Kosmos Verlag.
- EG (1979): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der EG (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Mit Änderungen und Ergänzungen bis 2008.
- Europäische Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.



- Grüneberg, C.; Bauer, H.-G.; Haupt, H.; Hüppop, O.; Ryslavy, T. & Südbeck, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung. In: Ber. Vogelschutz (52), S. 19–67.
- LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz - (2002): Grundsatzpapier der LANA zur Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 21 BNatSchGNeu-regG – Entwurf Stand Juni 2002.
- LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz - (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. Hg. v. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz. Online verfügbar unter https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/landa_hinweise_artenschutz.pdf.
- LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz - (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. StA "Arten- und Biotopschutz" - unveröffentlichtes Typoscript. Hg. v. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (25). Online verfügbar unter https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/eingriffsregelung/landa_unbestimmte%20Rechtsbegriffe.pdf.
- LBV München (aktueller Stand): Broschürenserie „Gemeinsam unter einem Dach“. Online verfügbar unter <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/download-broschueren.html>
- Meschede, A. & B.-U. Rudolph (2004): Fledermäuse in Bayern. Stuttgart: Bayer. LfU, LBV, BN.
- Müller-Kroehling, S., Binner, V., Franz, C., Müller, J., Pecharek, P. & Zahner, V. (2005): Artenhandbuch der für den Wald relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhanges II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und des Anhanges I der Vogelschutz-Richtlinie in Bayern.
- MKULNV - Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen (Az.: III-4 - 615.17.03.09).
- MKULNV - Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - (2017): Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring“. Forschungsprojekt des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen (Az.:III-4 -615.17.03.13). Schlussbericht.
- Rödl, T.; Rudolph, B-U.; Geiersberger, I.; Weixler, K.; Görden, A. (2012): Atlas der Brutvögel in Bayern: Ulmer-Verlag.
- Skiba, R. (2003): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei Bd 648, Hohenwarsleben, 212 S.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Schikore, T., Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- Trautner J., Kockelke K., Lambrecht H. & Mayer J. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. – Norderstedt, 294 S.



Befragte Personen

Gemeindevertreter Rudelzhausen: Bürgermeister Herr Krumbucher und Frau Beck-Trojer (Bauamt)

Bildnachweise

Alle Luftbilder sind den Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018) entnommen.



A. Anhang - Fotodokumentation



Abbildung 3: Fläche des UG mit aus mehrjähriger Bewirtschaftung als Blühwiese entwickelter Hochstaudenflur (Blick in Richtung Norden)



Abbildung 4: Südwestlicher Bereich der Fläche des UG (Blick in Richtung Nordwesten)



Abbildung 5: Südlicher Rand des UG und angrenzender Waldstreifen (Blick in Richtung Osten auf das geschlossene Waldstück 50 m nordöstlich des UG).



Abbildung 6: Baumspalte in einer Rotbuche im südlich an das UG angrenzenden Waldstreifen



Abbildung 7: Struktur- und artenreicher Mischwaldbestand nordöstlich des UG mit Baumspalten und Nisthöhlen als potentielle Brutplätze für Vögel und Fledermäuse



Abbildung 8: Saum der Blühfläche von der südwestlichen Grenze des UG aus gesehen (Blick in Richtung Nordwesten)



Abbildung 9: Zum Teil eingewachsene Aufschüttungen am Saum der Blühfläche mit Habitatpotential für Zauneidechsen sowie Potential für den Nachtkerzenschwärmer

BV Kinderbetreuungszentrum Tegernbach
Flur 882, Gemarkung Tegernbach, Gemeinde Rudelzhausen

Versickerung von Niederschlagswasser

Projekt Nr.13445

Auftraggeber: Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Verfasser: BLASY + MADER GmbH
Moosstraße 3
82279 Eching am Ammersee

Telefon: 08143 44403-0
Telefax: 08143 44403-50

Eching am Ammersee, 21.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Aufgabenstellung	3
2. Verwendete Unterlagen	3
3. Durchgeführte Arbeiten	4
3.1 Bohrungen und Sondierungen.....	4
3.2 Bodenuntersuchungen	4
4. Baugrundbeschreibung	4
4.1 Lage, Morphologie	4
4.2 Geologie und Hydrogeologie.....	4
4.3 Untergrunderbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten	5
4.4 Grundwasserverhältnisse.....	6
5. Hinweise für die Bauausführung	6
5.1 Allgemein	6
5.2 Versickerung	7
6. Schlussbemerkung	7

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rudelzhausen benötigt für das BV „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ zur Erstellung des FNP- und parallelen B-Planverfahrens eine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des potentiellen Baugrunds.

Auf der Basis der Geländearbeiten, die am 24.07.2023 durchgeführt wurden, erfolgt im hier vorgelegten Bericht die Bewertung der anstehenden Böden hinsichtlich ihrer Sickerfähigkeit. Es werden Hinweise zur Bauausführung späterer Sickeranlagen gegeben.

2. Verwendete Unterlagen

Für die Bearbeitung des Gutachtens standen uns u. a. folgende Unterlagen zur Verfügung:

- ▷ diverse Spartenpläne der Versorgungsträger im Maßstab 1 : 500 und 1 : 1000,
- ▷ B-Plan Vorabzug mit Kennzeichnung von zwei Baufenstern, M 1 : 1.000, 08.05.2023,
- ▷ Luftbild Bayernatlas, maßstabslos, datumslos.

Neben den einschlägigen DIN-Normen wurden außerdem folgende Unterlagen verwendet:

- [1] VON SOOS. P.: Eigenschaften von Boden und Fels; ihre Ermittlung im Labor, Grundbautaschenbuch, München 1996,
- [2] Umwelt Atlas Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt mit digitalen geologischen und hydrogeologischen Karten und Bohrkataster, zuletzt aufgerufen am 21.08.2023,
- [3] Bayern-Atlas plus, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat mit Kartenwerken und Informationen zu Geobasisdaten, Infrastruktur, Umwelt und Naturgefahren, zuletzt aufgerufen am 21.08.2023,
- [4] Anforderungen an die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen - Leitfaden zu den Eckpunkten, Vereinbarung zwischen dem Bayerischen Staatsministerium für Landsentwicklung und Umweltfragen und dem Industrieverband Steine und Erden e.V. vom 21.02.2001, Fassung vom 15.07.2021,
- [5] Niedrigwasserinformationsdienst Bayern, Internetportal mit Daten zu Grundwassermessstellen in Bayern, zuletzt aufgerufen am 21.08.2023.

3. Durchgeführte Arbeiten

3.1 Bohrungen und Sondierungen

Durch die BLASY + MADER GmbH wurden am 24.07.2023 auf dem B-Plan-Grundstück vier Kleinrammbohrungen (KRB 1 - KRB 4, Durchmesser 80 mm) bis in Tiefen von maximal 6,0 m unter GOK niedergebracht. Die angetroffenen Bodenschichten wurden geologisch angesprochen, dokumentiert und werden in Bohrprofilen im Prüfbericht zeichnerisch dargestellt. Die Bohransatzpunkte wurden lagerichtig im Lageplan im Prüfbericht eingetragen und wurden nach Lage und Höhe eingemessen.

3.2 Bodenuntersuchungen

Aus jedem Bohrloch wurden schichtweise Proben entnommen. Vier der entnommenen Bodenproben wurden im Baugrundlabor der BLASY + MADER GmbH auf die Körnungslinie nach DIN 18123 untersucht.

Name der Probe	Standort	Zusammensetzung	Entnahmetiefe in m	Materialart	Bodenlabor
KRB1 /6,0	KRB 1	KRB1 /6,0	4,6 – 6,0	Sand-Kies-Schluff-Gemisch	Körnungslinie DIN 18123
KRB2 /1,8	KRB 2	KRB2 /1,8	1,1 – 1,8	Kies-Sand-Schluff-Gemisch	Körnungslinie DIN 18123
KRB3 /3,0	KRB 3	KRB3 /3,0	2,0 – 3,0	Sand-Kies-Schluff-Gemisch	Körnungslinie DIN 18123
KRB4 /5,0	KRB 4	KRB4 /5,0	4,0 – 5,0	Sand-Kies-Schluff-Gemisch	Körnungslinie DIN 18123

Tabelle 1: Übersicht über die Bodenproben und Laboranalysen

4. Baugrundbeschreibung

4.1 Lage, Morphologie

Auf dem Flurstück 882, Gemarkung Tegernbach der Gemeinde Rudelzhausen befindet sich aktuell eine Blühwiese, das Baugrundstück ist unbebaut. Es liegt im Osten des Ortes Tegernbach und umfasst grob 10.800 m². Das Gelände fällt von Süden bei bis zu rund 485,5 m ü. NN nach Norden bis auf etwa 471,5 m ü. NN ab.

4.2 Geologie und Hydrogeologie

Der natürliche Untergrund im Umfeld des Baugrundstückes wird gem. der geologischen Karte GK25 [2] von Schichten der Oberen Süßwassermolasse gebildet. Dabei handelt es sich in der Regel um sandige oder kiesige Ablagerungen der sogenannten Nördlichen Vollsotter-Abfolge. Lokal zähnen aus Norden auch bindige Talfüllungen ein.

Aus den Grundwassergleichen der hydrogeologischen Karte HK500 lässt sich ein Grundwasserstand um rund 440 m ü. NN, entsprechend zwischen rund 30 und 45 m unter aktueller Geländeoberkante, abschätzen.

Das Grundstück liegt außerhalb gekennzeichnete, wassersensibler Bereiche und außerhalb der Hochwassergefahrenflächen für die Hochwasserereignisse HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

4.3 Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

▷ Oberböden

Lediglich am Bohrpunkt KRB4 war ein klassischer, rund 60 cm mächtiger Oberboden vorhanden. Der mehr oder weniger kiesig-sandige Schluff (Bodengruppe OU) war von weicher Konsistenz. Die Oberböden werden als Homogenbereich O.1 bezeichnet und werden folgendermaßen charakterisiert:

Homogenbereich O.1										
Schicht	Bodengruppe DIN 18196	Korngrößenverteilung	Anteil Steine, Blöcke	Konsistenz I _c	Plastizitätszahl I _p	Lagerungsdichte	Wichte, feucht (kN/m ³)	C _u (kN/m ²)	Org. Anteil	Wassergehalt
Oberböden	OU	0-9-1-0 bis 0-5-2-3	0% 0%	weich 0,5-0,7	5-15%	-	14-16	10-20	1-15%	20-30%

Tabelle 2: Oberböden

▷ Kies-Schluff-Gemische

Unterhalb des Oberbodens am ab Bohransatzpunkt KRB4 bzw. bereits ab Bohransatzpunkt wurden bis in Tiefen von rund 1,7 bis 2,0 m unter GOK kiesdominierte Kies-Schluff-Gemische der Bodengruppe GU* erbohrt. Wo diese bereits an der Geländeoberkante anstehen, enthalten diese schwach organische Bestandteile. Die Kies-Schluff-Gemische mit Feinkorngehalten von mehr als 15 Gew.-% werden der Bodenklasse 4 gem. DIN 18300alt für mittelschwer lösbar Bodenarten und der Frostempfindlichkeitsklasse F3 gem. ZTVE-StB 17 für stark frostempfindliche Böden zugeordnet. Aus dem Bohrfortschritt kann eine lockere bis mitteldichte Lagerung der Kies-Schluff-Gemische abgeleitet werden. Für Erdarbeiten werden die Kies-Schluff-Gehalte als Homogenbereich B.1 bezeichnet:

Homogenbereich B.1										
Schicht	Bodengruppe DIN 18196	Korngrößenverteilung	Anteil Steine, Blöcke	Konsistenz I _c	Plastizitätszahl I _p	Lagerungsdichte	Wichte, feucht (kN/m ³)	C _u (kN/m ²)	Org. Anteil	Wassergehalt
Kies-Schluff-Gemisch	GU*	0-2-3-5 bis 1-2-2-5	0-5% 0%	-	-	locker bis mitteldicht	18-20	0-50	0-6%	10-25%

Tabelle 3: Kies-Schluff-Gemische

▷ Bindige Ablagerungen

Unterhalb der Kies-Schluff-Gemische folgen im Bereich der beiden östlicheren Aufschlüsse bis in Tiefen zwischen rund 3,2 bis 4,1 m unter GOK feinkorndominierte Böden der Bodengruppen UL und UM. Nach ZTVE-StB 17 sind die bindigen Böden stark frostempfindlich (F3), gemäß DIN 18300alt mittelschwer lösbar (Bodenklasse 4). Die steifen Böden sind gering bis kaum wasserdurchlässig (k_f-Wert < 1*10⁻⁷ m/s). Für Erdarbeiten werden die bindigen Böden im Homogenbereich B.2 zusammengefasst:

Homogenbereich B.2										
Schicht	Bodengruppe DIN 18196	Korngrößenverteilung	Anteil Steine, Blöcke	Konsistenz I _c	Plastizitätszahl I _p	Lagerungsdichte	Wichte, feucht (kN/m ³)	C _u (kN/m ²)	Org. Anteil	Wassergehalt
Schluffe	UL, UM	0-6-2-2 bis 0-6-3-1	0-5% 0%	weich	10-20	-	19-20	50-150	0-5%	20-30%

Tabelle 4: bindige Ablagerungen

▷ **Molassesedimente**

Unterhalb der verschiedenen Deckschichten folgen mindestens bis zu den jeweiligen Bohrendteufen bei maximal 6,0 m unter GOK nicht-bindige Molassesedimente. Überwiegend dominieren dabei mehr oder weniger kiesige, schwach schluffige Sande der Bodengruppen SU. In höheren Bereichen enthalten diese mitunter auch mehr als 15 Gew.-% an Feinkorn und gehören damit der Bodengruppe SU* an. Lokal enthalten die Böden auch mehr Kiesanteile als Sandanteile und fallen damit in die Bodengruppe GU. Feinkornreichere Sande der Bodengruppe SU* gelten als stark frostempfindlich (F3) und mittelschwer lösbar (Bodenklasse 4). Dementgegen werden die feinkornärmeren Kiese und Sande der Bodengruppen SU und GU als gering bis mittel frostempfindlich (F2) und leicht lösbar (Bodenklasse 3) eingestuft. Die notierten Bohrfortschritte lassen auf eine mitteldichte bis dichte Lagerung der gewachsenen Molasseböden schließen. Die Wasserdurchlässigkeiten variieren mit den Feinkornanteilen und liegen erfahrungsgemäß zwischen rund $1 \cdot 10^{-3}$ m/s (GU) und $1 \cdot 10^{-7}$ m/s (SU*). Die Molasse wird im Homogenbereich B.3 zusammengefasst:

Homogenbereich B.3										
Schicht	Bodengruppe DIN 18196	Korngrößenverteilung	Anteil Steine, Blöcke	Konsistenz Ic	Plastizitätszahl Ip	Lagerungsdichte	Wichte, feucht (kN/m ³)	C _u (kN/m ²)	Org. Anteil	Wassergehalt
Molasse	SU, SU*, GU	0-2-6-2 bis 0-1-4-5	0-5% 0-1%	-	-	mitteldicht bis dicht	19,5- 21,5	20-80	0-3%	5-15%

Tabelle 5: Molasse

4.4 Grundwasserverhältnisse

Bis zur maximalen Endteufe von 6 m unter GOK wurde weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen. Die Böden waren zum Untersuchungszeitpunkt durchgehend erdfucht bis trocken. Durch die variierenden und mitunter erhöhten Feinkornanteile muss jedoch temporär, vor allem während und nach stärkeren Niederschlagsperioden, mit sich zeitweise aufstauendem Stau- bzw. Schichtwasser innerhalb der heterogenen Böden gerechnet werden. Die lokalen Stau- bzw. Schichtwässer können sich temporär in allen Höhenlagen ausbilden.

Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk ist den Grundwassergleichen der hydrogeologischen Karte HK500 nach erst um rund 440 m ü. NN, entsprechend zwischen rund 30 und 45 m unter aktueller Geländeoberkante, zu rechnen.

Das Grundstück liegt außerhalb gekennzeichneteter, wassersensibler Bereiche und außerhalb der Hochwassergefahrenflächen für die Hochwasserereignisse HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

5. Hinweise für die Bauausführung

5.1 Allgemein

Die Gemeinde Rudelzhausen plant auf dem Grundstück eine Kinderkrippe mit zwei Baukörpern mit jeweils ca. 20 x 40 m zu errichten. Die Baukörper werden aufgrund der Hanglage und Erschließung in der vorderen Grundstückshälfte zum Liegen kommen, die hintere nördliche Grundstückshälfte wird als Spielbereich/Garten angelegt werden.

5.2 Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann in den wasserungesättigten anstehenden Kiesen über Rigolen oder Sickerschächte versickert werden.

Mittels Siebanalysen wurden im Bodenlabor der BLASY+MADER GmbH an vier Bodenproben Korngrößenverteilungen nach DIN 18123 erstellt. Die Zusammenstellung der Ergebnisse findet sich in der folgenden Tabelle 1.

Nach DWA-A 138, Anhang B, Tabelle B.1 ist bei der Festlegung des k_f -Wertes mittels Sieblinienauswertung ein Korrekturfaktor von 0,2 anzuwenden.

Probenbezeichnung	Tiefe in m	Bodenansprache	bodenmechanisch ermittelter k_f -Wert in m/s	k_f -Wert zur Bemessung nach DWA-A 123 in m/s
KRB1 /6,0	4,6 – 6,0	Sand, kiesig, schluffig	$3,0 \cdot 10^{-6}$	$6,0 \cdot 10^{-6}$
KRB2 /1,8	1,1 – 1,8	Kies, sandig, schwach schluffig	$2,3 \cdot 10^{-6}$	- , Schichtmächtigkeit nicht ausreichend
KRB3 /3,0	2,0 – 3,0	Sand, stark kiesig, schwach schluffig	$5,6 \cdot 10^{-6}$	$1,12 \cdot 10^{-5}$
KRB4 /5,0	4,0 – 5,0	Kies, stark sandig, schwach schluffig	$1,9 \cdot 10^{-4}$	$3,8 \cdot 10^{-5}$

Im östlichen Grundstücksbereich ist eine Versickerung von Tagwasser aus unserer Sicht erst ab Tiefen zwischen 4,6 und 5,2 m unter GOK möglich. Zudem ergeben sich aus den Siebanalysen und dem nach DWA-A 138, Anhang B, Tabelle B.1 zu Grunde gelegten Korrekturfaktor auch ab diesen Tiefen nur geringe Bemessungswerte um $6,0 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Besser realisierbar ist dagegen eine Versickerung von Tagwasser um das westlicher geplante Gebäude. Hier kann spätestens innerhalb der ab rund 2,0 m unter GOK anstehenden Kiese und Sande Tagwasser versickert werden. Nach den durchgeführten Untersuchungen kann einer Bemessung von Sickeranlagen in diesen Bereichen vorläufig ein k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s zu Grund gelegt werden.

Als Sicherheit im Hinblick der vorhandenen Inhomogenitäten und um spätere Sickeranlagen planerisch zu optimieren empfehlen wir im Bereich der späteren Anlagen Sickertests in Bagger-schürfen durchzuführen. Mittels Sickerversuchen ermittelte Wasserdurchlässigkeiten können nach DWA-A 123 unbeaufschlagt und damit direkt zur Bemessung herangezogen werden.

Sofern im Zuge von Aushubarbeiten Auffüllungen oder Verlehmungen festgestellt werden sind diese im hydraulischen Einwirkungsbereich von Sickeranlagen vollständige gegen ausreichend sickerfähiges und schadstofftechnisch unbedenkliches Material auszutauschen.

6. Schlussbemerkung

Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feldarbeiten zum hier zu behandelnden Bauvorhaben zusammengestellt und erläutert. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zur Ausführung von Sickeranlagen gegeben. Diese Empfehlungen sind als Beratung zu verstehen, die den Entscheidungen der Planer und der Baufirmen hinsichtlich Bauwerkserstellung und des erforderlichen Einsatzes von Baumaschinen und –geräten etc. nicht vorgreifen. Da dem Gutachter nicht alle relevanten Gesichtspunkte der Planung und der Bauwerksausführungen bekannt sein können, sollten bodenmechanische Detailfragen mit

dem Gutachter abgestimmt werden. Dies trifft auch dann zu, wenn im Zuge der Bauausführungen Untergrundverhältnisse angetroffen werden sollten, die von den hier beschriebenen Verhältnissen abweichen. Dies ist grundsätzlich nicht auszuschließen, da die Baugrunderkundung auf punktuellen Aufschlüssen basiert, die auf die Fläche interpoliert werden.

Eching am Ammersee, 21.08.2023

BLASY + MADER GmbH



i. A. Florian Schem, B.Sc.-Geologe
Bearbeiter



Stephan Bourauel, Dipl.-Geologe

Prüfbericht 1344521082023-1

BV Kinderbetreuungszenrum Tegernbach
Flur 882, Gemarkung Tegernbach, Gemeinde Rudelzhausen

Versickerung von Niederschlagswasser

Der Prüfbericht umfasst inklusive Deckblatt 12 Seiten

Auftraggeber: Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Auftragnehmer: BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3
82279 Eching a. Ammersee

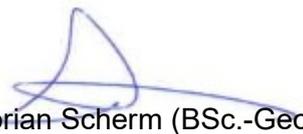
Projekt Nr.: 13445

Inhalt

Prüfbericht

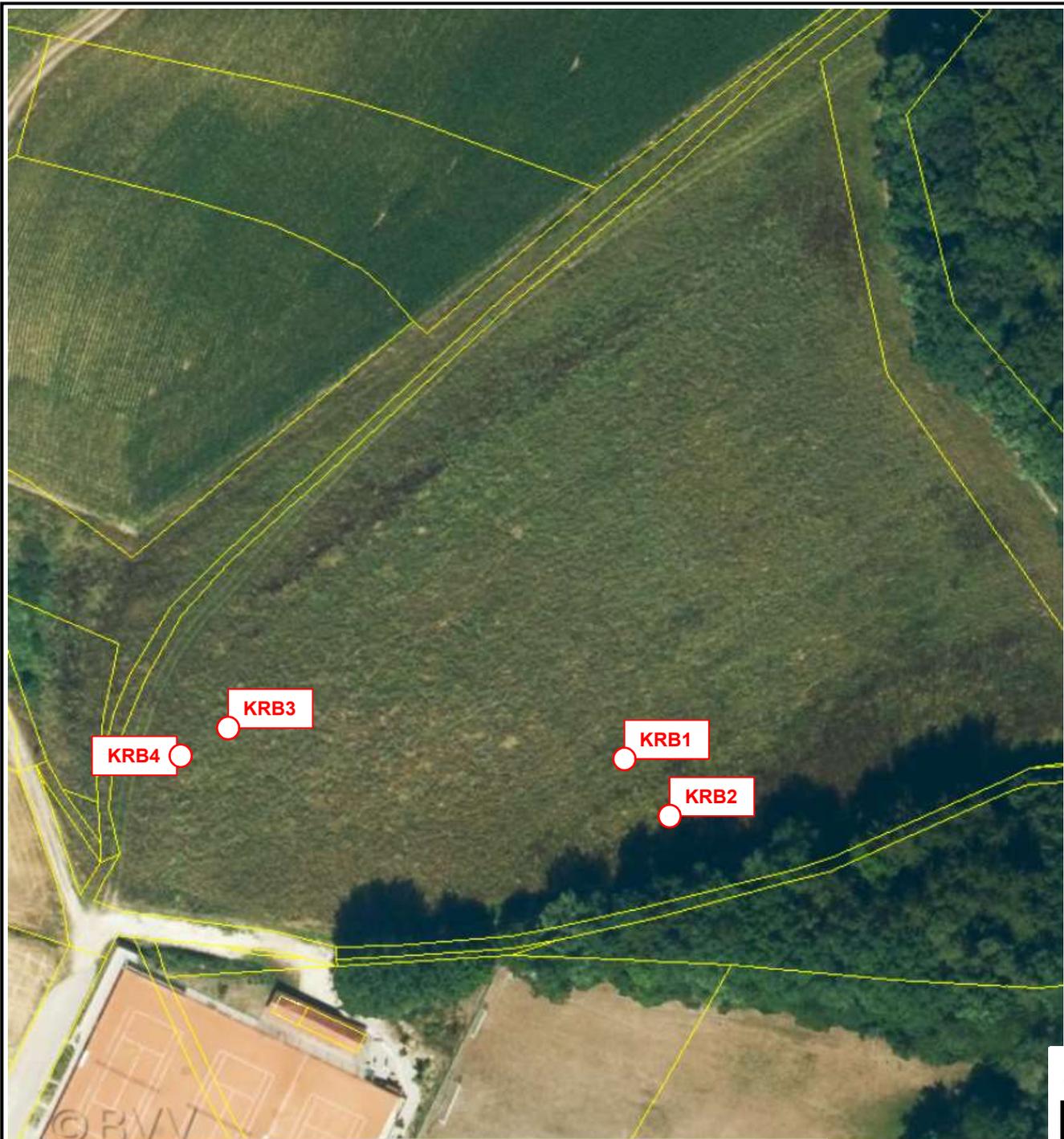
	Seite
Lagepläne	2
Bohrprofile	5
Körnungslinien	9

Eching a. A., 21.08.2023

Bearbeiter: i. A. Florian Scherm (BSc.-Geol.) 



gezeichnet:	21.08.2023	F. Scherm		
geprüft:				
	Datum	Name	geändert/Datum	
BLASY + MADER GmbH			Altlasten – Baugrund Umwelttechnik	
Projekt:	BV Tegernbach KiTa – Versickerung von Tagwasser			Auftraggeber: Gemeinde Rudelzhausen Kirchplatz 10 84104 Rudelzhausen
Darstellung:	Übersichtslageplan			
Zeichnungsnummer:	13445 - 1			
Maßstab: o.A.	Datum: August 2023		Bearbeiter: F. Scherm (BSc.- Geol.)	



20 m

Plangrundlage @ BayernAtlas



gezeichnet:	21.08.2023	F. Scherm		
geprüft:				
	Datum	Name	geändert/Datum	

BLASY + MADER GmbH

Altlasten – Baugrund
Umwelttechnik

Projekt: BV Tegernbach KiTa – Versickerung von Tagwasser

Auftraggeber:

Darstellung: Lageplan der Aufschlüsse

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Zeichnungsnummer: 13445 - 2

Maßstab: o.A.

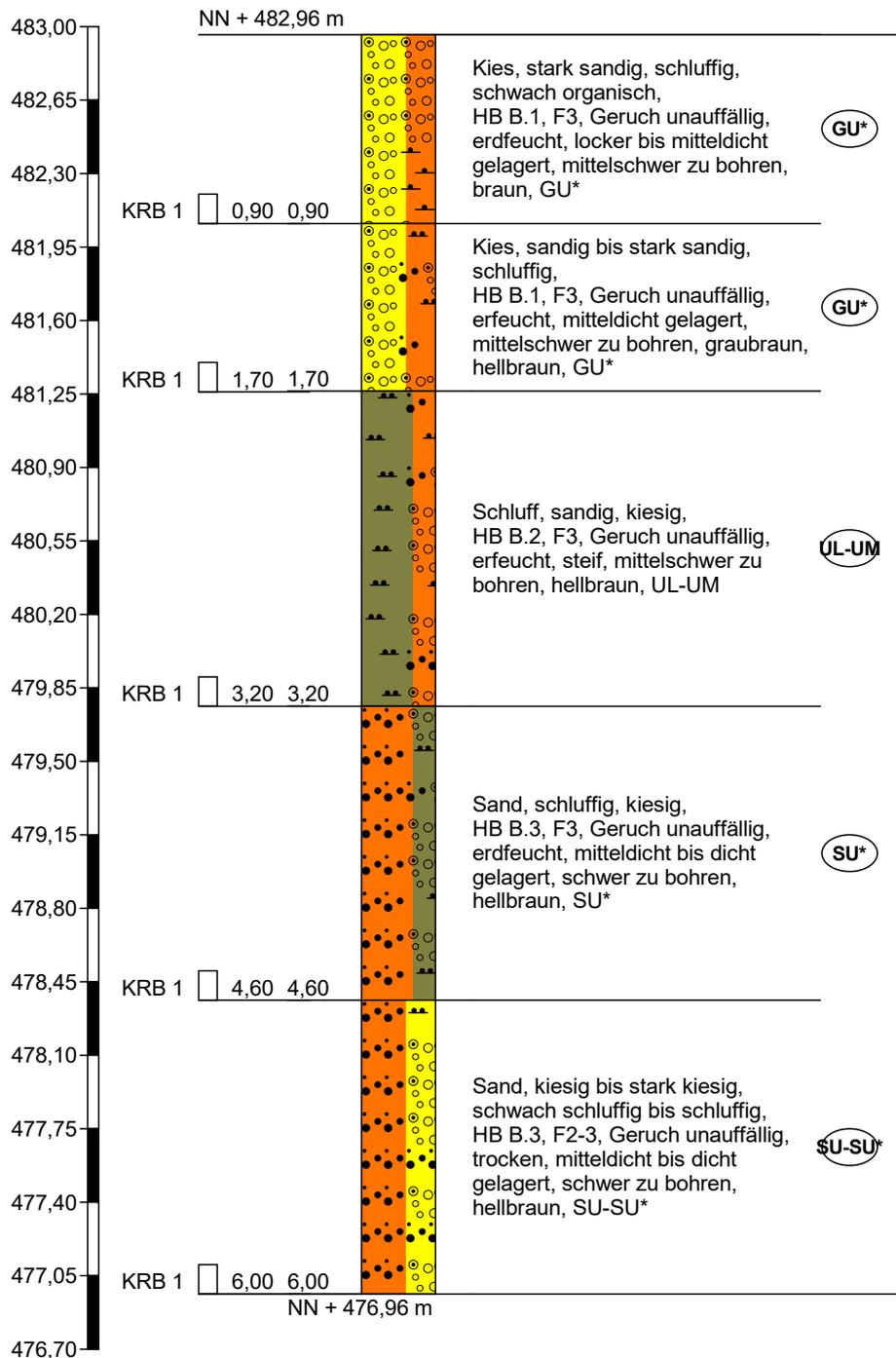
Datum: August 2023

Bearbeiter: F. Scherm (BSc.- Geol.)



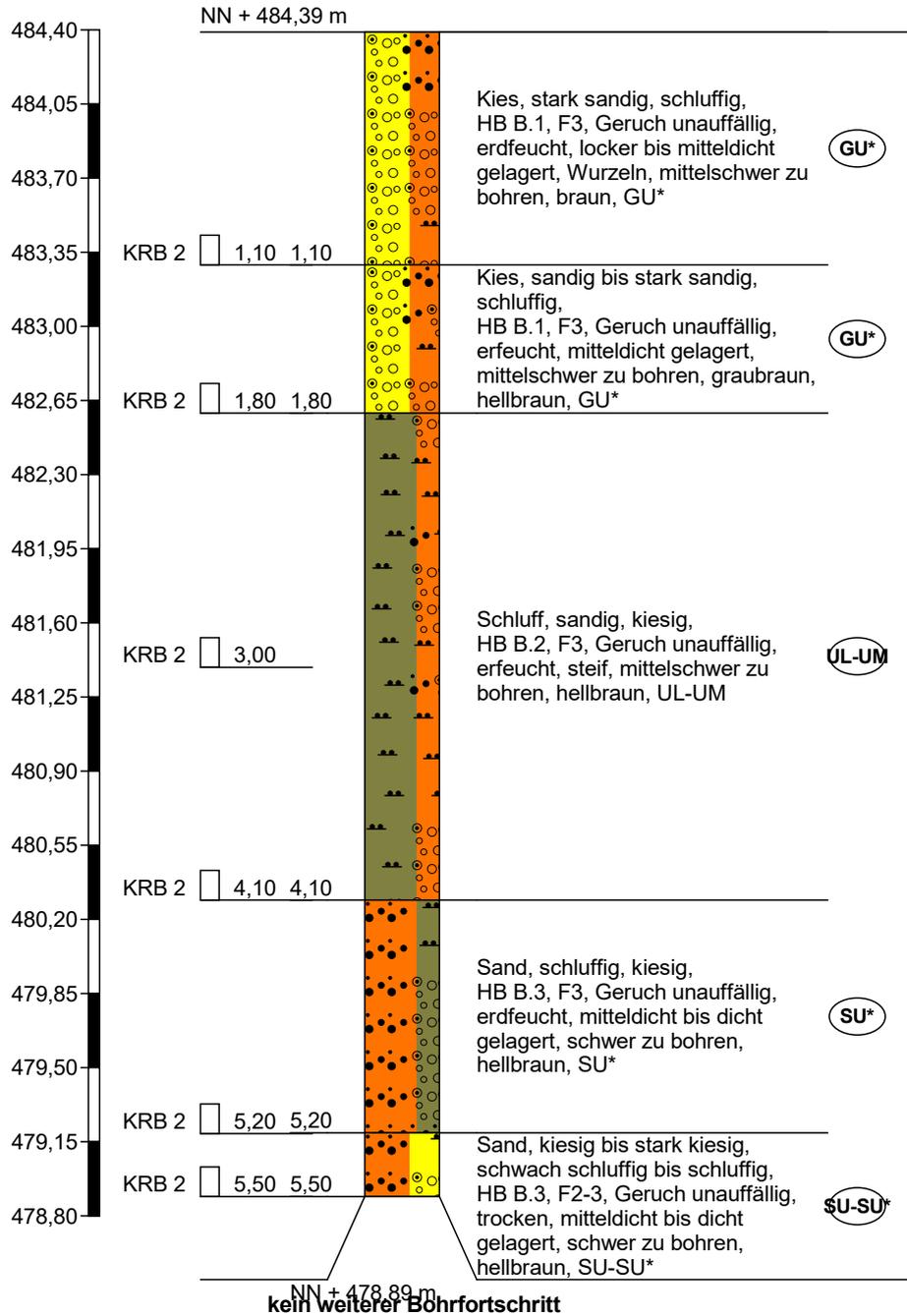
gezeichnet:	21.08.2023	F. Scherm		
geprüft:				
	Datum	Name	geändert/Datum	
BLASY + MADER GmbH			Altlasten – Baugrund Umwelttechnik	
Projekt:	BV Tegernbach KiTa – Versickerung von Tagwasser			Auftraggeber:
Darstellung:	Ausschnitt VORABZUG B-Plan			Gemeinde Rudelzhausen Kirchplatz 10 84104 Rudelzhausen
Zeichnungsnummer:	13445 - 3			
Maßstab: o.A.	Datum: August 2023		Bearbeiter: F. Scherm (BSc.- Geol.)	

13445 KRB1



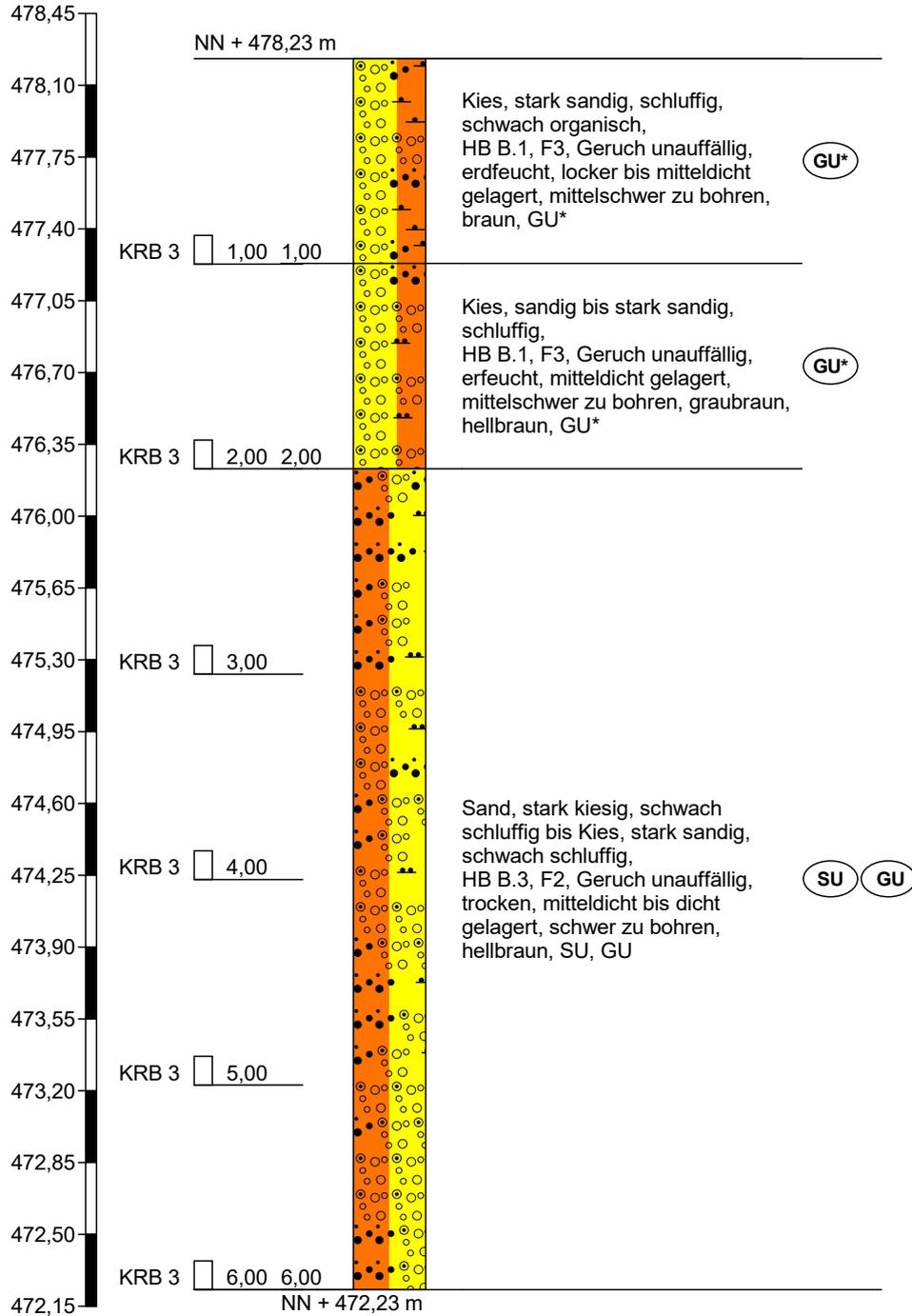
Höhenmaßstab 1:35

13445 KRB2



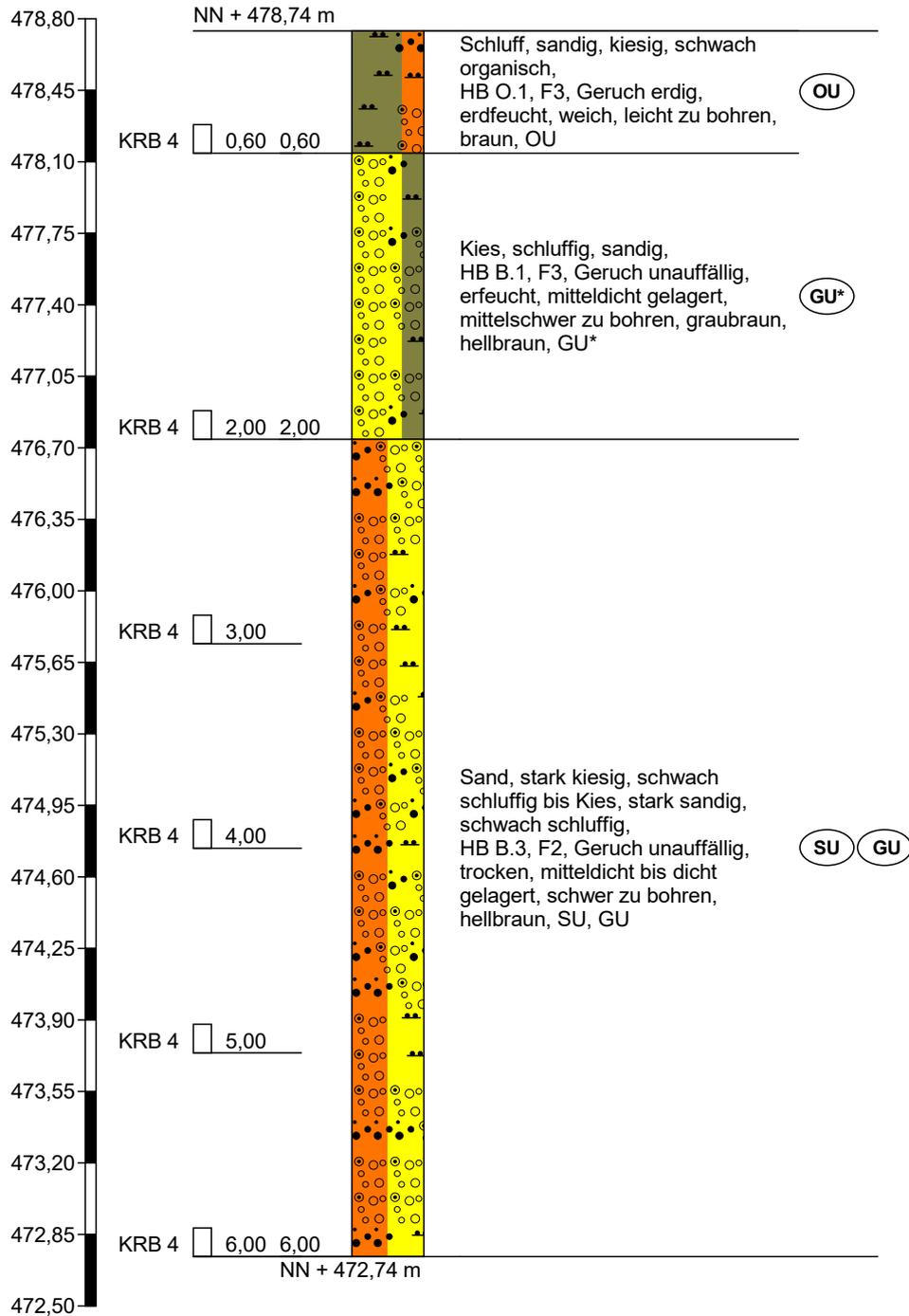
Höhenmaßstab 1:35

13445 KRB3



Höhenmaßstab 1:35

13445 KRB4



Höhenmaßstab 1:35

BLASY + MADER GmbH

Alllasten Baugrund Umwelttechnik
 Moosstr. 3 82279 Eching am Ammersee
 Tel.: 08143 44403-0 Fax -50

Bearbeiter: F. Scherm

Datum: 09.08.2023

Körnungslinie nach DIN 18123:2011-04

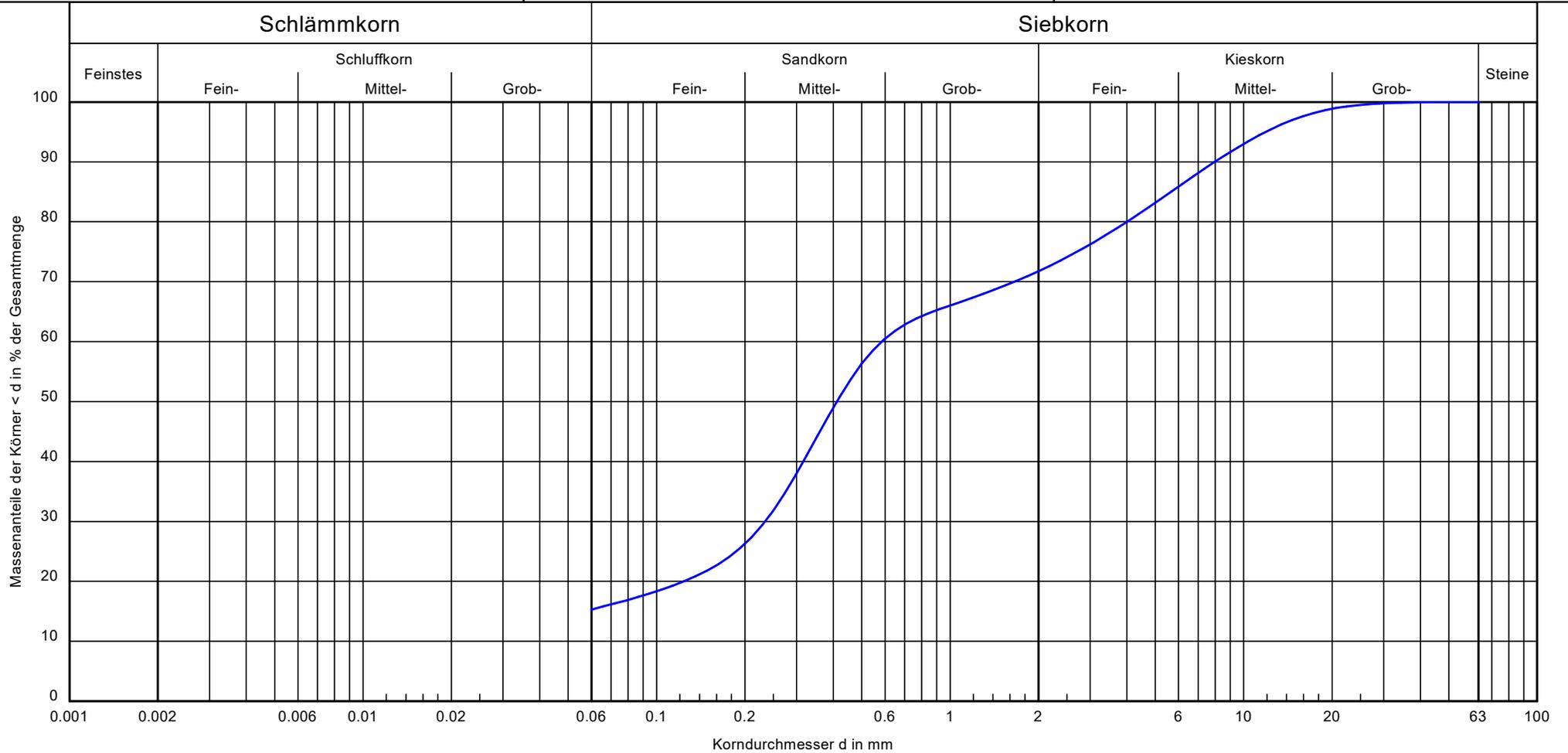
13445 BV Tegernbach Kita

Prüfungsnummer: 12372

Probe entnommen am: 24.07.2023

Art der Entnahme: Kleinrammbohrung

Arbeitsweise: Trockensiebung mit Nassabtrennung



Bezeichnung:	13445 KRB1/6,0
Bodenart:	S, g, u
Tiefe:	4,6 - 6,0
k [m/s] (Mallet/Paquant):	3,0 · 10 ⁻⁵
Entnahmestelle:	KRB 1
U/Cc	-/-
T/U/S/G [%]:	- /15.6/56.2/28.2
Bodengruppe	SU*
Frostempfindlichkeit	F3

Bemerkungen:

Bericht:
 Anlage:

BLASY + MADER GmbH

Alllasten Baugrund Umwelttechnik
 Moosstr. 3 82279 Eching am Ammersee
 Tel.: 08143 44403-0 Fax -50

Bearbeiter: F. Scherm

Datum: 09.08.2023

Körnungslinie nach DIN 18123:2011-04

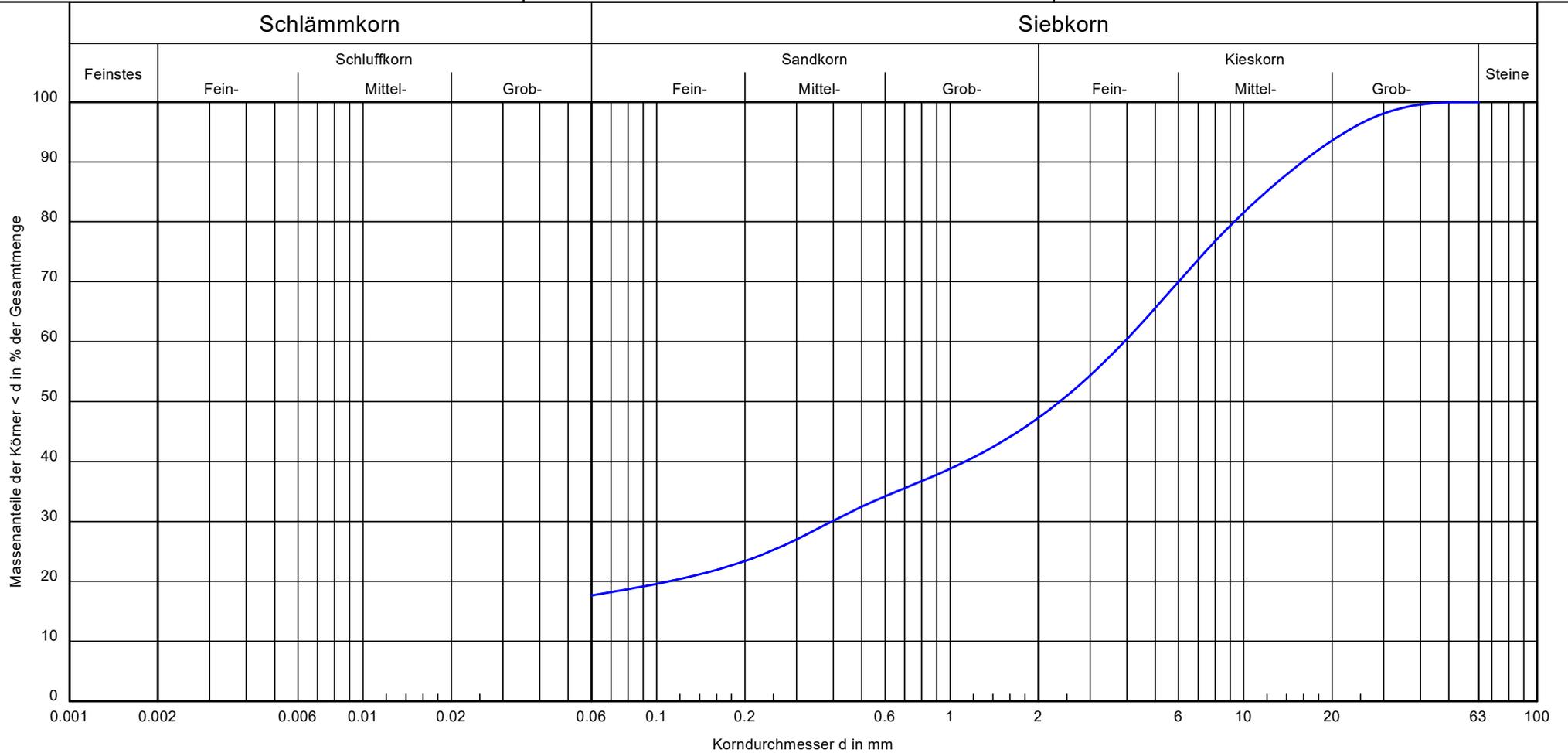
13445 BV Tegernbach Kita

Prüfungsnummer: 12373

Probe entnommen am: 24.07.2023

Art der Entnahme: Kleinrammbohrung

Arbeitsweise: Trockensiebung mit Nassabtrennung



Bezeichnung:	13445 KRB2/1,8
Bodenart:	G, s, u
Tiefe:	1,1 - 1,8
k [m/s] (Mallet/Paquant):	2,3 · 10 ⁻⁵
Entnahmestelle:	KRB 2
U/Cc	-/-
T/U/S/G [%]:	- /17.8/29.5/52.7
Bodengruppe	GU*
Frostempfindlichkeit	F3

Bemerkungen:

Bericht:
 Anlage:

BLASY + MADER GmbH

Alllasten Baugrund Umwelttechnik
 Moosstr. 3 82279 Eching am Ammersee
 Tel.: 08143 44403-0 Fax -50

Bearbeiter: F. Scherm

Datum: 09.08.2023

Körnungslinie nach DIN 18123:2011-04

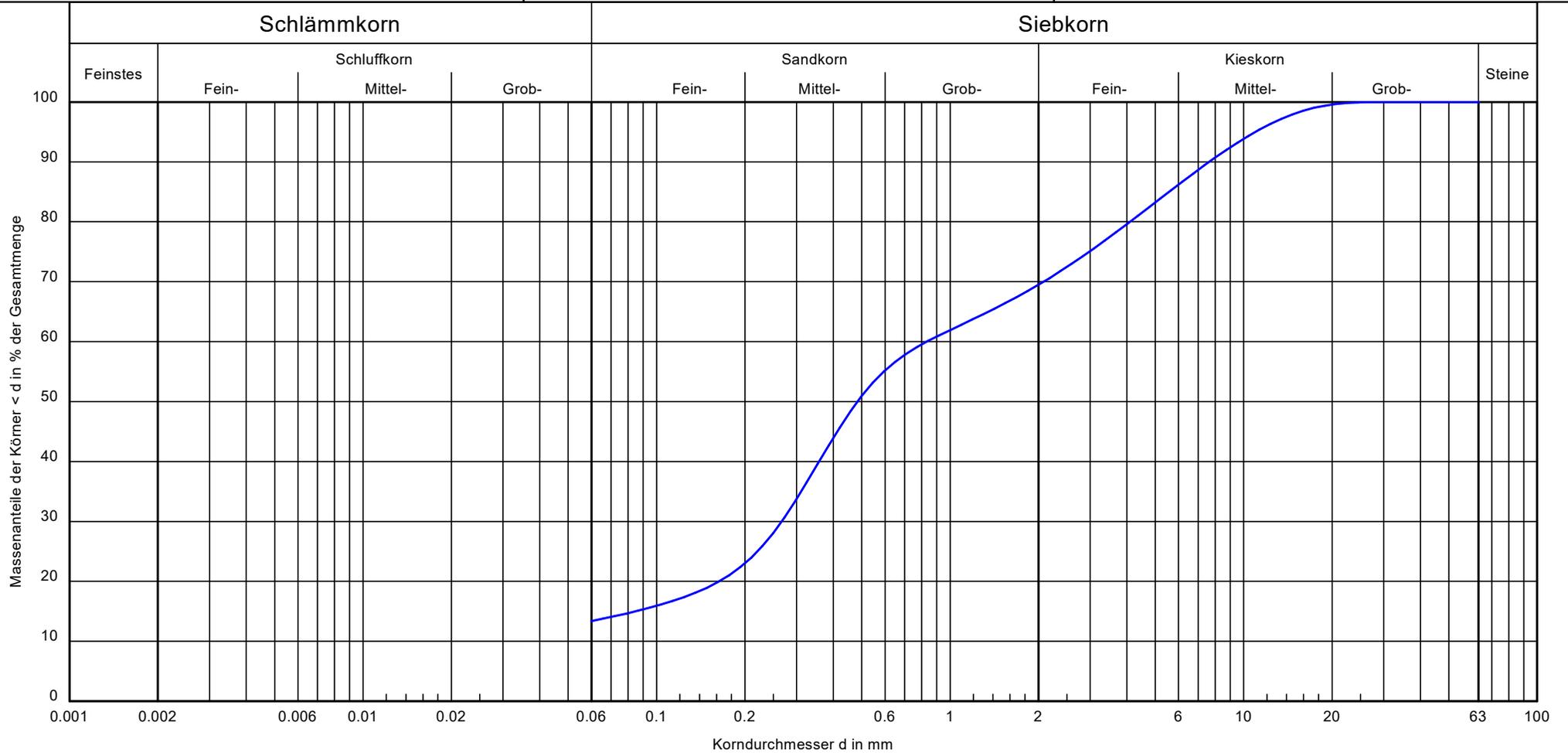
13445 BV Tegernbach Kita

Prüfungsnummer: 12374

Probe entnommen am: 24.07.2023

Art der Entnahme: Kleinrammbohrung

Arbeitsweise: Trockensiebung mit Nassabtrennung



Bezeichnung:	13445 KRB3/3,0
Bodenart:	S, g, u'
Tiefe:	2,0 - 3,0
k [m/s] (Mallet/Paquant):	5,6 · 10 ⁻⁵
Entnahmestelle:	KRB 3
U/Cc	-/-
T/U/S/G [%]:	- /13.6/55.9/30.5
Bodengruppe	SU
Frostempfindlichkeit	F2

Bemerkungen:

Anlage:
 Bericht:

BLASY + MADER GmbH

Alllasten Baugrund Umwelttechnik
 Moosstr. 3 82279 Eching am Ammersee
 Tel.: 08143 44403-0 Fax -50

Bearbeiter: F. Scherm

Datum: 09.08.2023

Körnungslinie nach DIN 18123:2011-04

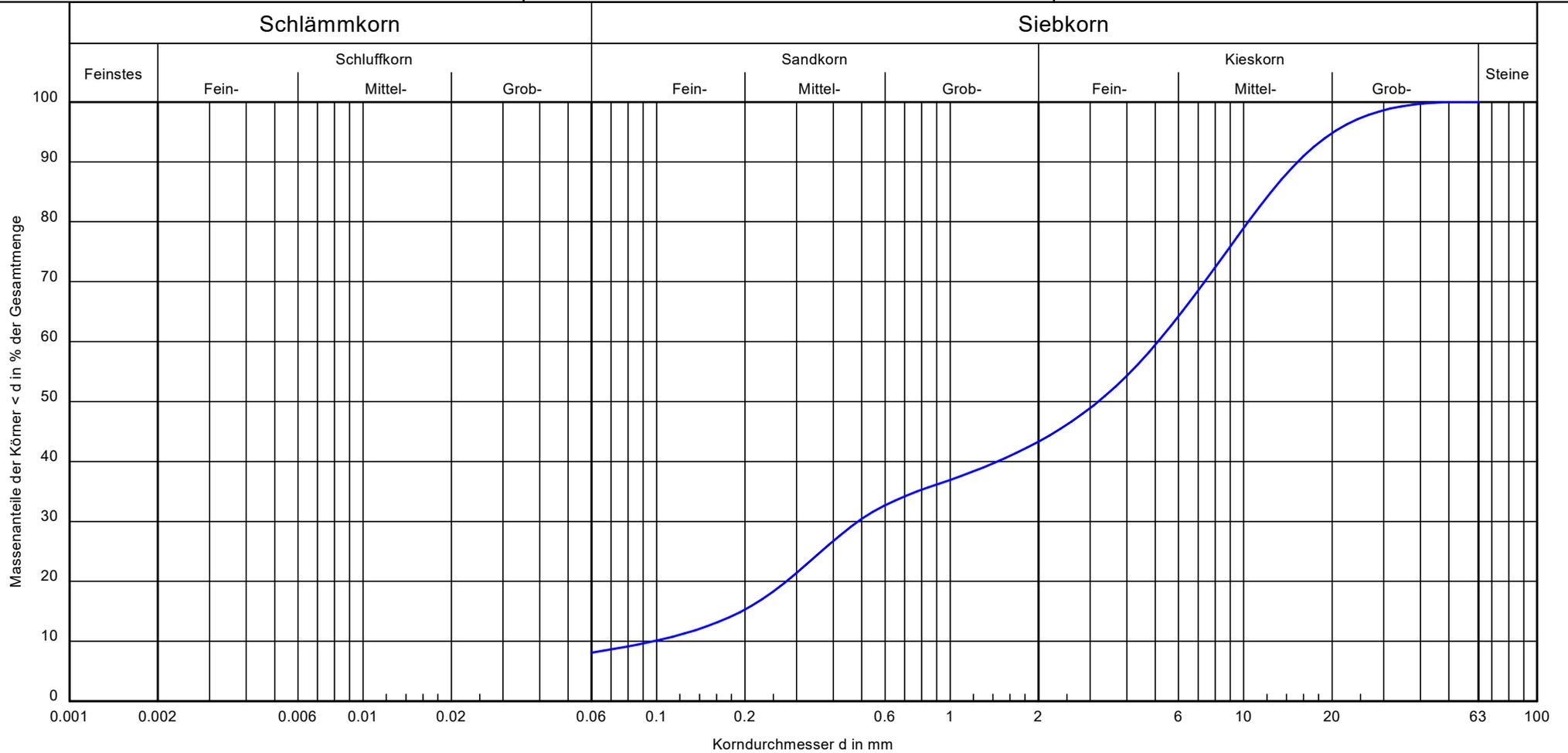
13445 BV Tegernbach Kita

Prüfungsnummer: 12375

Probe entnommen am: 24.07.2023

Art der Entnahme: Kleinrammbohrung

Arbeitsweise: Trockensiebung mit Nassabtrennung



Bezeichnung:	13445 KRB4/5,0
Bodenart:	G, s, u'
Tiefe:	4,0 - 5,0
k [m/s] (Mallet/Paquant):	1,9 · 10 ⁻⁴
Entnahmestelle:	KRB 4
U/Cc	52,4/0,5
T/U/S/G [%]:	- / 8,3 / 35,1 / 56,7
Bodengruppe	GU
Frostempfindlichkeit	F2

Bemerkungen:

Bericht:
 Anlage:



FLORA + FAUNA
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a
93055 Regensburg
tel. 0941 – 64 71 96
web www.ff-p.eu

Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
Neubau eines Kinderbetreuungszentrum
in Tegernbach
Landkreis Freising

Auftraggeber
Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Projektleitung und Gutachten
Dipl.-Biol. Robert Mayer

Kartierung
Dipl.-Biol. Robert Mayer

Fertigung
Oktober 2024

Projekt
K3_FS-2401

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsinhalt	3
2.	Datengrundlagen.....	4
3.	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
4.	Wirkungen des Vorhabens.....	4
4.1.	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	4
4.2.	Anlagenbedingte Wirkprozesse.....	5
4.3.	Betriebsbedingte Wirkprozesse	5
5.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
5.1.	Verbotstatbestände	5
5.1.1.	Schädigungsverbot	5
5.1.2.	Tötungs- und Verletzungsverbot	5
5.1.3.	Störungsverbot	5
5.1.4.	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	6
5.1.5.	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.....	6
5.1.5.1.	Säugetiere.....	6
5.1.5.2.	Reptilien.....	6
5.1.5.3.	Amphibien	6
5.1.5.4.	Libellen.....	6
5.1.5.5.	Käfer	6
5.1.5.6.	Tagfalter	6
5.1.5.7.	Schnecken und Muscheln	6
5.1.6.	Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	7
5.2.	Maßnahmen zur Vermeidung.....	9
5.3.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	10
6.	Gutachterliches Fazit	10

1. Prüfungsinhalt

Anlass und Aufgabenstellung

In Tegernbach ist ein Kinderbetreuungszentrum mit zwei Gebäuden und einem Spielbereich geplant (siehe Abbildung 1). Der Umgriff des B-Plans umfasst insgesamt ca. ein Hektar

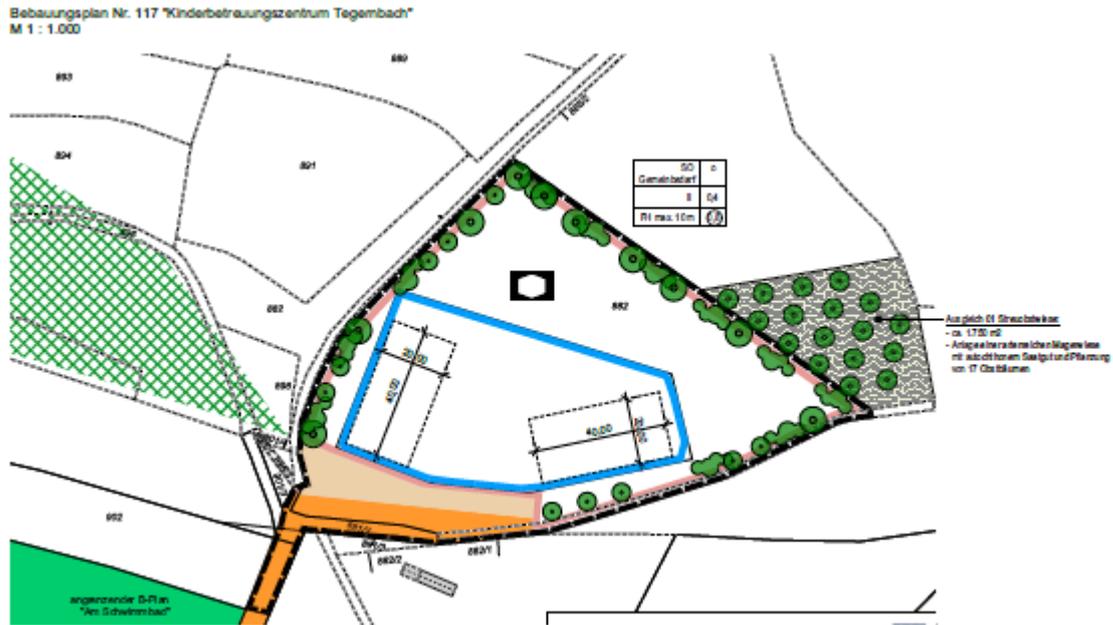


Abbildung 1: aktuelle Planung



Abbildung 2: Lage des Untersuchungsbereichs

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 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. *(Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)*
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind im allgemeinen Erläuterungsbericht dargestellt.

2. Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- 8 Begehungen zur Erhebung von Brutvögeln
- 4 Begehungen zur Ermittlung von Reptilien
- Abfrage Onlinedatenbank saP-Arten (LfU)

3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die „Arbeitshilfe – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -Prüfungsablauf“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand: 02/2020) sowie auf die vom Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit herausgegebenen "Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Straßenbau (saP)" (Stand; 02/2022).

4. Wirkungen des Vorhabens

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

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten verschiedener Tierarten
- Störungen durch Baubetrieb, Personen und Fahrzeuge

4.2. Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten verschiedener Tierarten

4.3. Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Störungen durch Personenbewegungen

5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1. Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

5.1.1. Schädigungsverbot

(s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

5.1.2. Tötungs- und Verletzungsverbot

(für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

5.1.3. Störungsverbot

(s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

5.1.4. Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

5.1.5. Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

5.1.5.1. Säugetiere

Fledermäuse

Es werden keine für Fledermäuse relevante Quartierbäume gefällt. Das Planungsgebiet ist potenzielles Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten. Im Rahmen der Maßnahme kommt es zu keinem Verlust von potenziellen Fortpflanzungshabitaten. Eine signifikant negative Auswirkung auf die Funktion als Nahrungshabitat lokaler Populationen ist nicht zu prognostizieren.

5.1.5.2. Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte in 4 Begehungen. Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Tabelle 1: Dokumentation der Begehungen

Datum	Zeit	Wetter
02.05.24	10:15 – 11:15	19 °C, sonnig, teilweise leicht bewölkt, windstill
28.05.24	09:45 – 10:45	18 °C, sonnig, windstill
18.06.24	09:00 – 10:00	19 °C, sonnig, windstill
23.08.24	09:30 – 10:30	20 °C, sonnig, windstill

5.1.5.3. Amphibien

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.4. Libellen

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.5. Käfer

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.6. Tagfalter

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.7. Schnecken und Muscheln

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.6. Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Untersuchungsbereich befinden sich Hecken- und Waldrandstrukturen, die als Brutplatz für Hecken- und Baumbrüter Bedeutung haben. Der Eingriffsbereich besteht aus einem ehemaligen Acker und ist mittlerweile ruderal geprägt (Siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Ehemaliger Acker

Tabelle 2: Dokumentation der Begehungen

Datum	Durchgang	Zeit
18.03.24	1	18:50 – 19:30
09.04.24	2	06:30 – 07:30
02.05.24	3	09:10 – 10:10
28.05.24	4	07:30 – 08:30
08.06.24	5	06:15 – 07:15
09.06.24	6	20:25 – 21:00
18.06.24	7	07:55 – 08:55
02.07.24	8	06:45 – 07:00

Insgesamt wurden 7 Brutvogelarten und 2 Nahrungsgäste festgestellt, darunter 2 planungsrelevante Arten (siehe Tabelle 3). Keine der Arten brütet im Eingriffsbereich.

Tabelle 3: Liste der potenziell zu erwartenden saP-relevanten Brutvogelarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	Schutz	EHZ	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i> #	*	*	bg		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i> #	*	*	bg		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> #	*	*	bg		
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	*	bg	FV	B
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*	bg	FV	B
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	bg	U1	N
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i> #	*	*	bg		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*	bg	U1	N
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i> #	*	*	bg		

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

= weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt

RLB = Rote Liste Bayern 2016, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Vorwarnliste (kein RL-Status), * = nicht gefährdet, ♦ = nicht bewertet, D = Daten unzureichend;

Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt: sg = streng geschützt

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns (BayLfU 2021), FV = günstig

U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht, XX = unbekannt

BrutSt = Brutstatus nach Südbeck et al. 2005: A = möglicherweise brütend (z.B. einmal. Revierverhalten in geeignetem Brutbiotop), B = wahrscheinlich brütend (z.B. zweimal. Revierverhalten im Abstand von mind. 7 Tagen), C = sicher brütend (z.B. Nestbau, Futter tragende Altvögel), N = Nahrungsgast

Goldammer (*Emberiza citrinella*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)

Heckenbrüter

1 Grundinformationen

Rote Liste-Status Deutschland: siehe Tabelle **Bayern:** siehe Tabelle 3

Art im Wirkraum: nachgewiesen potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene Bayerns

günstig ungünstig – unzureichend ungünstig – schlecht

Die Goldammer ist ein Brutvogel der offenen, gut strukturierten Kulturlandschaft, die mit Hecken, Büschen und Feldgehölzen durchsetzt ist. Das Nest wird niedrig in Büschen oder am Boden unter der Vegetation versteckt, angelegt. Ein reiches Nahrungsangebot mit Insekten im Sommer und Sämereien im Winter ist für das Vorkommen der Goldammer entscheidend. In Bayern ist die Goldammer noch flächendeckend verbreitet und häufig.

Die Dorngrasmücke hat ähnliche Lebensraumansprüche, neben Heckenlandschaften sind für diese Vogelart auch verbuschte Magerrasenbestände, Bahndämme und Kiesgruben von Bedeutung, die Brut- und Nahrungshabitat im gleichen Lebensraum kombinieren. Das Nest wird in Stauden und niedrigen Sträuchern, auch in Brombeergestrüpp, angelegt. Die Intensivierung der Landnutzung mit Rückgang an Brutplätzen, Umbruch von Grünlandfläche zu Äckern oder Intensivierung der Grünlandnutzung haben Bestandsminderungen zur Folge.

Lokale Population:

Aufgrund der gut strukturierten, mit Hecken und Gräben durchsetzten Agrarlandschaft wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen als gut angenommen.

Goldammer (*Emberiza citrinella*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)

Heckenbrüter

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Nach der derzeitigen Planung werden keine Gehölze gerodet. Falls die dennoch erforderlich sein sollte, darf dies nicht während der Brutzeit geschehen, um eine Zerstörung von Nestern und Bruten zu vermeiden.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
 - Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen siehe Pkt. 5.2.
- CEF-Maßnahmen erforderlich: nein

Schädigungsverbot ist erfüllt:

ja nein

2.2 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist nicht zu prognostizieren.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
 - nein

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Die Brutplätze in der direkten Nähe des Eingriffs sind bereits durch Störungen vorbelastet (Tennisplatz, Schwimmbad, Kleingarten). Eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu prognostizieren.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
 - Keine Rodungen zur Brutzeit

Störungsverbot ist erfüllt:

ja nein

5.2. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

5.3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

6. Gutachterliches Fazit

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.



Regensburg, den 21.10.2024



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 117
“Kinderbetreuungszentrum Tegernbach”
mit integriertem Grünordnungsplan
und 27. Flächennutzungsplanänderung**

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser

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

Daten

Zusammenfassende Erklärung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Kinderbetreuungszentrums. Dieses ergänzt und verstärkt die in Tegernbach vorliegende Ortsstruktur, und vernetzt die Ortsmitte auch mit den für Sport genutzten Flächen südlich des Geltungsbereichs. Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Kinderbetreuungszentrums erforderlich wird.

Der Planungsumgriff liegt am derzeitigen nordöstlichen Ortsrand von Tegernbach und erstreckt sich auf Flächen/Teilflächen der Flurnummern 881, 881/2, 881/3, 882, 882/1, 882/2, 915 der Gemarkung Tegernbach. Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung ausgewiesen.

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

Der Planungsbereich wird im aufzustellenden Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Auf die angrenzende landwirtschaftlichen Flur und Flächen mit Sportnutzung, wie auch auf den angrenzenden Wald wurde Rücksicht genommen. Ziel ist es u.a. dem heterogenen Ortsrand mehr Ordnung zu geben und eine ausgewogene Struktur zu schaffen.

2. Verfahren

Ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans und parallele Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 13.03.2023 durch den Gemeinderat Rudelzhausen mit einem Aufstellungsbeschluss angenommen.

Im Vorfeld der 1. Auslegung fand ein Scopingtermin mit den Trägern der öffentlichen Belange statt. Am 22.01.2024 stimmte der Gemeinderat dem Entwurf der Pläne zu und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 30.01.2024 bis einschließlich 29.02.2024 stattfand. Die formale Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am 18.11.2024 vom Gemeinderat beschlossen und fand in der Zeit vom 27. 11. – 27.12.2024 statt.

Am 27.01.2025 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ als Satzung und stellte die 27. Flächennutzungsplanänderung fest. Die Genehmigung der 27. Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Freising erfolgte mit Bescheid vom 19.03.2025. Der Bebauungsplan Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ und die 27. Flächennutzungsplanänderung wurden am 05.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht und traten damit in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die geplante Errichtung eines Kinderbetreuungszentrums im Planungsgebiet rundet die vorhandene Ortsstruktur ab und schafft einen Übergang zur freien Landschaft.

Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen, es handelt sich um ein ökologisch verarmtes Agrargebiet. In der Nachbarschaft befinden sich einige Biotope.

Biotop Nr. 7436-0012-031, 38 Teilflächen: Hecken, naturnah. Das Biotop wird von der geplanten Baumaßnahme nicht tangiert. Weiter südlich befindet sich das Biotop

Nr. 7436-0020-003, 3 Teilflächen: Feldgehölz, naturnah/Hecken, naturnah/Mesophile Gebüsche, naturnah. Westlich, 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 Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (Ersteinschätzung) sowie die darauffolgende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden erarbeitet und bereitgestellt.

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

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.

Die Böden werden durch sandige oder kiesige Ablagerungen der sog. Nördlichen Vollschorter-Abfolge, lokal mit bindigen Talfüllungen geprägt. Das Gelände fällt ausgehend von Süden Richtung Norden um etwa 14 m ab. Aus den Grundwassergleichen der hydrologischen Karte HK500 ergibt sich ein ungefähre Grundwasserstand von etwa 30 m und 45 m unter der aktuellen Geländeoberkante.

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 Kinderbetreuungszentrum zu vernachlässigen. 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.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhten Versiegelung und einem Verlust landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung (ökologisch verarmtes Agrargebiet).

Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als Ackerfläche mit besonders hoher Erosionsgefährdung durch Abschwemmung im FNP eingetragen. 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. Die geplante Bepflanzung kann als Trittsteinhabitat für den angrenzenden Wald vor allem für die Avifauna fungieren.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: extensive Dachbegrünung der flachgeneigten Dächer, hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers, kompakte Bauweise, Ausweisung von Pufferfläche, Begrünung durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen, Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen, Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung, die benachbarte bestehende Nutzung im Süden (bestehende Sportflächen) und die Flächenverfügbarkeit Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden. Das Gelände wird teilweise versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei der Durchführung der Planung geht intensiv genutztes Agrarland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit durch Straßenrandbegrünung, Ausweisung einer Übergangszone in die freie Landschaft und der naturnahen Freiflächengestaltung kompensiert werden. Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Mit der Errichtung eines Kinderbetreuungszentrums wird dem Mehrbedarf an Betreuungseinrichtungen der Gemeinde Rudelzhausen und des Landkreises Freising entsprochen. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Begrünung und Gestaltung der Freifläche wirken sich positiv auf Boden und Wasser, wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

4. Wertung und Abwägung

Die Gemeinde Rudelzhausen hat bei der Konzeption des Entwurfs, die aus der geplanten neuen Nutzung resultierenden Anforderungen ebenso berücksichtigt, wie die ihr zum Zeitpunkt des Verfahrens bekannten sonstigen Belange.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die grundlegende Planungsidee nicht angezweifelt.

Während des Verfahrens wurde im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Vorabstimmung auf keine Berührung von bergrechtlichen Belangen durch die Maßnahme
- Vorabstimmung Prüfung auf Einhaltung des Anbindungsgebots
- Hinweise zur elektrischen Versorgung/Wasserversorgung/Versorgung der Spartenträger
- Hinweise auf Belange der Landwirtschaft (Erreichbarkeit von Flächen/Mindestabstand von Anpflanzungen/hinnehmbar Lärm-, Staub, und Geruchsemissionen)
- Hinweis auf Verlust landwirtschaftlicher Fläche
- Hinweis auf forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange (Abstand der geplanten Bebauung zum angrenzenden Wald hinsichtlich Baumfallbereich) sowie Hinweis auf Erlaubnispflicht offener Feuerstätten und unverwahrtem Feuer
- Hinweis auf Immissionsschutz (Luftwärmepumpen)
- Hinweis auf den Standort der genehmigten, jedoch noch nicht errichteten Windenergieanlage bei Hemersdorf
- Es bestehen keine Bodendenkmäler im Umgriff, Hinweise zur Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern
- Kein Eintrag im Altlastenkataster, Altlasten können jedoch generell nicht ausgeschlossen werden
- Hinweis auf Ausformung der Ausgleichsflächen und Gestaltung der Ausgleichspflanzung
- Allgemeine Hinweise zum Brandschutz

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist es erforderlich, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt sowie gegeneinander und untereinander, und auch unter Beachtung der vorgelegten Gutachten und Untersuchungen, abgewogen. Die Verwaltung hat sich bemüht, die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen. Dort, wo ein Interessensausgleich nicht zu erreichen war, hat sich der Gemeinderat, unter Abwägung der in Kollision stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung des anderen Belangs entschieden. Der Bebauungsplan wurde so in mehreren Punkten nachgebessert und die jeweiligen Beteiligungsverfahren geführt.

Gemeinde Rudelzhausen
Rudelzhausen, den 05.05.2025

Planverfasser
Freising, den 05.05.2025

.....
Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

.....
Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Lisa Fuchs