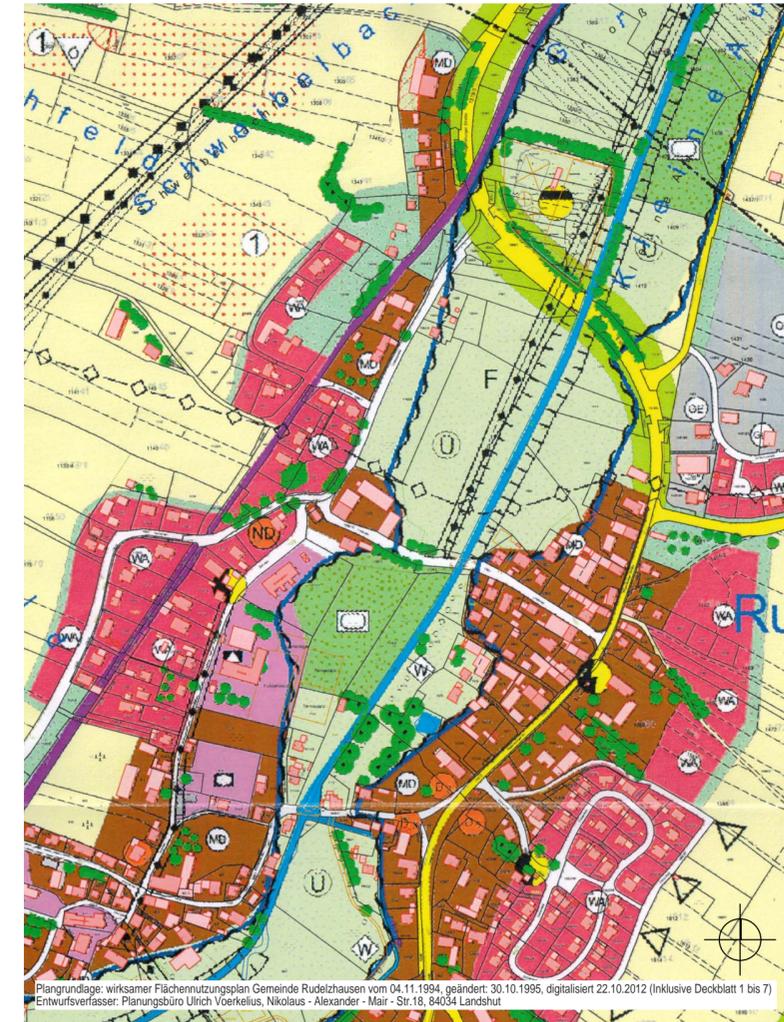


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

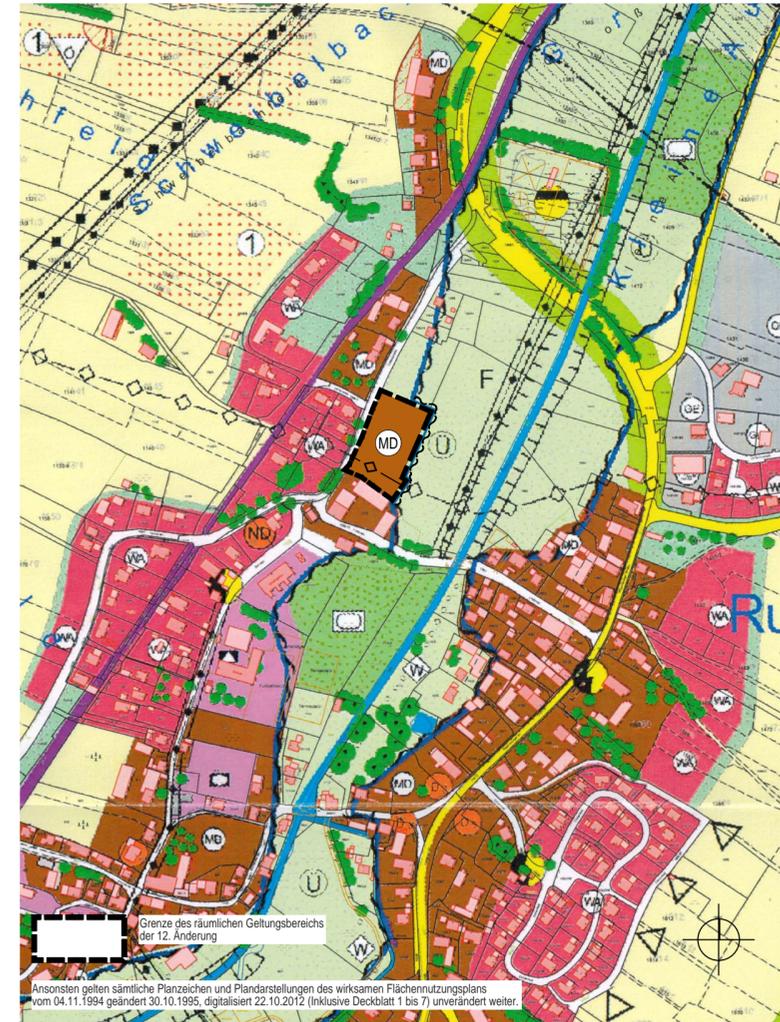
WIRKSAMER PLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

12. ÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiet

2. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

- Gemeinbedarfsfläche
- ▲ Schule
- ◻ Soziale Zwecke

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Gleisanlage
- Ortsstraßen
- Kreisstraßen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

- Elektrizität
- Abwasser

8. HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN

- 20 kV Freileitung
- 380 kV Freileitung
- Mineralöföhrleitung TAL
- Wasserversorgung

9. GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- ◻ Sportplatz
- sonstige Grünfläche

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASS UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Stillgewässer
- Fließgewässer
- ① Überschwemmungsbereich

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Acker

13. ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Sträucher
- Bäume
- 1 - Vorhanden, grundsätzlich erhaltenswert
- 2 - Markant, besonders erhaltenswert
- 3 - Obstgärten, erhaltenswert
- 4 - Pflanzung von Straßenbegleitgrün
- ▽ sonstige Ökoflächen
- Biotopkartierung

14. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- D D1 - D16 Baudenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Baubestand
- △ △ Grenze der baulichen Entwicklung, freizuhaltende Landschaftsbereiche
- Anbauverbotszone
- ◇ Wanderweg
- ◻ Flurgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung

Die Darstellungen des Landschaftsplans sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplans vom 04.11.1994, geändert 30.10.1995, digitalisiert 22.10.2012 (inklusive I bis 7) zu entnehmen. Nachstehend wird nur das den Geltungsbereich betreffende Planzeichen wiedergegeben.

FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, FREIZUHALTENDE TALRÄUME

- F Feuchtbereich

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemeinde: Rudelzhausen
Landkreis: Freising
Regierungsbezirk: Oberbayern

12. ÄNDERUNG

1. Die Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 11.07.2016 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.07.2016 hat in der Zeit vom 05.08.2016 bis einschließlich 12.09.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.07.2016 hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf der 12. Änderung zum Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2016 die 12. Änderung zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.12.2016 festgestellt.

7. Das Landratsamt Freising hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 03.03.2017 AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

9. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan wurde am 05. April 2017 § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 12. Änderung zum Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

MARION LINKE + KLAUS KERLING bearbeitet:

STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

Vorentwurf 11.07.2016 LI/Zf

Entwurf 19.09.2016 LI/Zf

genehmigungsfähige 19.12.2016 LI/Zf

Planfassung gezeichnet: 19.12.2016 Linke/Zweckl

Planformat 95,0 x 29,7 cm M 1 : 5.000

Flächennutzungsplan 12. Änderung

Begründung

Gemeinde Rudelzhausen

vertreten durch
Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister

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

Planung

MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

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

LANDSCHAFT	STÄDTEBAU	FREIRAUM

Bearbeitung



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

19.12.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum.....	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
3.2 rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag	5
4.2 Standortwahl	5
4.3 Städtebaulicher Kontext	6
5. Wesentliche Inhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
5.1 Bebauung	6
5.2 Erschließung	6
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte	6
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	7
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Immissionsschutz	9
10. Nachrichtliche Übernahmen	9

Anlage

- **Umweltbericht nach § 2 a BauGB**
zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Lindenstraße I“, Gemeinde Rudelzhausen 29 Seiten
mit
Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000
Ausgleichsflächenkonzept Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen..... M 1 : 1.000

1. Anlass

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um die veränderten Gegebenheiten aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden hier ein Boardinghouse als Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebes umzusetzen. Hierbei handelt es sich voraussichtlich um die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes im Anschluss an die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle.

Der Gemeinderat Rudelzhausen hat hierzu am 11.07.2016 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindenstraße I“ mit deckungsgleichem Geltungsbereich durchgeführt.

Zugrunde liegt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen vom 04.11.1994, geändert am 30.10.1995, Entwurfsverfasser: Büro Wacker, Nandlstadt. Die offiziellen Planungsdaten lauten: Plan vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996.

Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt 0,5 ha und wird komplett als Dorfgebiet ausgewiesen.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich befindet sich in der nördlichen Mitte von Rudelzhausen. Das Gebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/2, Gemarkung Einzelhausen. Es wird ein Dorfgebiet (MD) mit 0,5 ha nach § 5 BauNVO vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Süden als Dorfgebiet (0,02 ha) und die restliche Fläche als Feuchtbereich (0,48 ha) dargestellt. Der östliche Bereich der Feuchtbläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch zu etwa einem Drittel als Überschwemmungsbereich ausgewiesen, was inzwischen allerdings nicht mehr zutrifft.

2.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Freising am Nordrand des Regierungsbezirkes Oberbayern. Dementsprechend ist sie der Region 14 (München) zugehörig und zählt zum ländlichen Raum dieser Region. Die Gemeinde besteht aus etwa 20 Dörfern und einer Vielzahl von Weilern und Einzelhöfen. Siedlungsschwerpunkte bilden Rudelzhausen und Tegernbach. Die beiden historischen Orte Kirchdorf und Rudelzhausen sind heute fast zusammengewachsen.

Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt 25 km. Die Stadt Mainburg liegt ca. 6 km nördlich.

Die Gemeinde Rudelzhausen wird dem Donau-Isar-Hügelland zugeordnet. Der Landschaftsraum wird wesentlich vom süd-nord-verlaufenden Talraum der Abens geprägt. Der Talraum stellt mit seinen Feuchtlebensräumen zum einen ökologisch wertvollen Bereich dar. Allerdings ist durch Hochwasserereignisse auch eine hohe Gefährdung gegeben.

Das Planungsgebiet zählt zur Haupteinheit D65 Unterbayerisches Hügelland Isar-Inn-Schotterplatten, hierbei zur naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügelland (062-A).

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das geplante Baugebiet wird gegenwärtig von landwirtschaftlicher Nutzung, v. a. Acker, geprägt. Kleinflächig mit rund 200 m² besteht am Südrand Intensiv-Grünland. Das bestehende Gelände befindet sich laut Katasterkarte in einer Höhenlage von über 435 müNN, die Lindenstraße befindet sich nach Aussage des Geoportal Bayern auf 438 müNN und fällt im Süden an der Straßenkreuzung Richtung Abens um rund 1 m auf deutlich unter 437,5 müNN. Enlang der Straße verläuft am Westrand eine über 1,0 bis zu 1,5 m hohe Straßenböschung mit Grasflur. Ab dem Böschungsfuß fällt das als

Acker bewirtschaftete Gelände leicht bis zum teilweise trockenfallenden Grabenlauf am Ostrand. Ab hier beginnt die eigentliche Talsohle des Abenstales, die ebenfalls als Acker bewirtschaftet wird.

Im Süden grenzt eine Hofstelle mit zwei raumwirksamen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden an. Hier stehen westlich des Hofgebäudes drei große Fichten. Das Planungsgebiet wird im Westen von der Lindenstraße, die als Kreisstraße FS 42 klassifiziert ist, begrenzt.

Im Westen schließt jenseits der Lindenstraße Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) und nördlich des Höhenwegs ein Dorfgebiet (MD) mit einer weiteren Hofstelle an.

Im Norden und Osten erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen (Acker) bis zur 90 m östlich fließenden Abens. Unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereiches verläuft ein z. T. trockenfallender Grabenlauf innerhalb der Ackerflächen.

Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 dargestellt. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt. Hier sind neben den im Süden beidseits der Lindenstraße gepflanzten Straßenbäumen vor allem auch die vier raumwirksamen Fichten mit über 15 m Höhe zu nennen, die sich im Süden, südlich der Lindenstraße, befinden.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

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

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

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

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche) dar. Die Bundesstraße B 301 wird als regional bedeutsame Straße – einbahnig ausgewiesen.

Entlang der Abens wird ein regionales und überörtlich bedeutsames Biotopverbundsystem dargestellt.

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

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

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

Gemäß der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 24.08.2016) ist aufgrund der Entfernung des Planungsgebietes vom Flusslauf der Abens und dem vorgesehenen Grünordnungskonzept das Vorhaben mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet grundsätzlich vereinbar. Der Belang Natur und Landschaft ist in der Abwägung mit besonderem Gewicht einzustellen.

3.2 wirksamer Flächennutzungsplan

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan** vom 04.11.1994, geändert am 30.10.1995 (Entwurfsverfasser: Büro Wacker, Nandlstadt). Die offiziellen Planungsdaten lauten: Plan vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996. Hierzu liegt die digitalisierte Darstellung mit Landschaftsplan vom 22.10.2012 (inklusive Deckblatt 1 bis 7) vor. Entwurfsverfasser ist hier das Planungsbüro Ulrich Voerkelius, Nikolaus-Alexander-Mair-Str.18, 84034 Landshut.

Im Geltungsbereich der 12. Änderung stellt der wirksame Flächennutzungsplan **einen Feuchtbereich** dar (Darstellung des Landschaftsplanes). Zudem liegt **rund ein Drittel im Ostteil innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Abens**. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist hierbei in der Darstellung auf Flächennutzungsplanebene abweichend und inzwischen veraltet.

Hier liegt inzwischen **eine Neuabgrenzung** vor. Das amtliche Überschwemmungsgebiet der Abens beginnt nun östlich an den Geltungsbereich angrenzend. Die Abbildung im Umweltbericht auf Seite 14 zeigt das aktuelle Überschwemmungsgebiet, das den Geltungsbereich ausspart. Dem entspricht auch die Abgrenzung des wassersensiblen Bereiches (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, LfU Bayern, geoportal.bayern.de).

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

Somit ergeben sich als Ausgangssituation für den Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan 0,02 ha Dorfgebiet sowie 0,48 ha Feuchtbereich (hiervon hier noch ca. 0,17 ha als Überschwemmungsbereich dargestellt), die nun in ein **Dorfgebiet (MD)** überplant werden.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die 12. Änderung wird erforderlich, um die veränderten Gegebenheiten aufgrund der konkreten Absicht eines ortsansässigen Landwirtes für eine gewerbliche Nutzung als „Boardinghouse“ planerisch umzusetzen. Die vorliegende Planung wird dem derzeit gegebenen und stetig wachsenden Bedarf an Gewerbebetrieben und den fehlenden Beherbergungsbetrieben in der Gemeinde Rudelzhausen gerecht. Es erfolgt eine kleinflächige Erweiterung in städtebaulich verträglicher Lage im Ort.

Aufgrund der flachen Lagesituation und guten landschaftlichen Einbindung, der bereits vorhandenen Erschließung und der Nähe zur Ortsmitte im Südwesten und der direkte Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz handelt es sich um einen sehr gut geeigneten Standort für eine derartige Nutzung des Fremdenverkehrs als Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebes (siehe auch Nutzungskonzept in Kapitel 4.1 in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, Seite 5).

Die Lagegunst und der Bedarf an Gewerbefläche werden hier höher gewichtet, so dass der Belang des Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen zurücksteht. Die Planung in unmittelbarem Anschluss an die Hofstelle versucht durch eine kompakte Bebauung mit minimierten Erschließungsflächen und das Freihalten der Talsohle im Osten dem Anspruch eine sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

4.2 Standortwahl

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten war, sind sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten Dorfgebiete und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Rudelzhausen als Standortalternativen zu werten. Auch in Allgemeinen Wohngebieten ist ausnahmsweise eine derartige Nutzung des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Diese sind allerdings entweder nur kleinflächig unbebaut (Baulücken) oder entsprechen in Zuschnitt und Lage nicht den benötigten Anforderungen. Ebenso ist die Lage im Hauptort von Rudelzhausen und die direkte Nähe zur Bundesstraße B 301 ein ausschlaggebendes Kriterium für die Standortwahl. Näheres hierzu siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.1.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Im vorliegenden Fall werden die landesplanerischen Ziele der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (siehe auch Kapitel 4.1) gewürdigt.

Unter Berücksichtigung der Lage in Lückenposition zwischen landwirtschaftlicher und Wohn-Bebauung, sowie der Anbindung an den Ortskern und der direkten Anbindung an die Bundesstraße B 301 ist das Planungsgebiet zur Ausweisung als Dorfgebiet mit gewerblicher Nutzung gut geeignet. Es handelt sich daher beim Baugebiet „Lindenstraße I“ um eine städtebaulich begründbare Alternative.

Auf eine Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Nutzung und sich daraus ggf. ergebender Konflikte (Geruch, Lärm und Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge) wird an dieser Stelle hingewiesen.

5. Wesentliche Inhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Bebauung

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine insgesamt rund 0,5 ha neue Dorfgebietsfläche nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieses passt sich in die umgebenden Bauflächen ein und führt den Bereich der bestehenden Hofstelle nach Norden entlang der Lindenstraße fort. Durch die Lage an der Lindenstraße ist das geplante Dorfgebiet erschlossen. Das Siedlungsgefüge von Rudelzhausen wird nicht negativ beeinträchtigt.

Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsflächen erfolgt aufgrund der Kleinflächigkeit erst auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanung.

5.2 Erschließung

Durch die Lage an der Lindenstraße ist das geplante Dorfgebiet erschlossen. Im Zuge der weiterführenden Konkretisierung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird die Grundstückseinfahrt an den Südrand gelegt und in diesem Bereich die privaten Stellplätze vorgesehen.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den gesamten Geltungsbereich eine Darstellung des Landschaftsplanes aufgezeigt. Es handelt sich hierbei um einen Feuchtbereich. Dieser wird unter der Überschrift „Flächen zur Entwicklung der Landschaft, Freizuhaltende Talräume“ geführt. Aufgrund der veränderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes, siehe oben, ist eine kleinflächige Bebauung von rund 0,5 ha Dorfgebiet in Verbindung mit der bestehenden Hofstelle als verträglich zu erachten.

Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** im Sinne eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Bildung einer dorftypischen raumwirksamen Gebäudekante an der Lindenstraße in Zusammenspiel mit der Hofstelle, Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur,
- Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudekörpers (Vermeiden eines Kaltfluthindernisses),
- Vorgabe einer flächensparenden Erschließung,
- Verwendung auetypischer Bepflanzungen aufgrund der Lage am Rande des Abenstals, zum Beispiel extensive Wiesen, Großbäume und Hecken bzw. Auegebüsche als Randeingrünung und Einbindung in die Landschaft,
- Stärkung der überregionalen Biotopverbundachse Abenstal durch Anordnung der ggf. erforderlichen externen Ausgleichsflächen,
- Sicherung der Talsohle im Osten bis zur Abens (Überschwemmungsgebiet).

Auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept zu erstellen, um auch der besonderen Gewichtung des Landschaftsbildes am Rande des Aßenstales Rechnung zu tragen.

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

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

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.2, 6.1 und 9.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das **Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB. Hier ist die Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien in Kapitel 5.2 vollumfänglich auf Flächennutzungsplanebene übertragbar. Die Kapitel 5.3 bis 5.6 sind hingegen ausschließlich auf die konkrete Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugeschnitten.

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Bewertung Schutzgut Boden

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

Bewertung Schutzgut Wasser

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

Bewertung Schutzgut Klima und Luft

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

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

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

Zusammenschau – Einstufung in Bestandskategorien

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Dorfgebiet** auf insgesamt 0,5 ha geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist hier im Bereich zwischen 0,4 bis 0,6 zu erwarten. Somit liegt eine hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor.

Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ A** für das gesamte Dorfgebiet. Mit Ausnahme des Nordrandes werden leistungsfähige Randeingrünungen (Großbäume, Auengebüsche) festgesetzt. Somit erfolgt hier keine Verschlechterung, sondern eher eine Aufwertung. Da der Geltungsbereich keine öffentlichen Flächen enthält ist er mit der Eingriffsfläche gleichzusetzen. Somit ergibt sich eine Eingriffsfläche von 0,5 ha.

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

Setzt man die oben genannte Faktorspanne an, so ergeben sich für die 0,5 ha Eingriffsfläche folgende Werte 0,3 x 0,5 ha bis zu 0,6 x 0,5 ha. Hieraus errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf von 0,15 – 0,3 ha auf Flächennutzungsplanebene**. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier weichen sowohl Flächenansatz als auch Faktor ab (vgl. Umweltbericht Kapitel 5.3 bis 5.6).

In **Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“** ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die 12. Änderung des **Flächennutzungsplans**, Gemeinde Rudelzhausen, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

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

Es ragt kleinteilig ein amtliches Überschwemmungsgebiet an der südöstlichen Ecke in den Geltungsbereich (ca. 0,01ha). Dieses ist Teil des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Abens, das zugleich zusammen mit den einmündenden Seitentälern als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete IÜG, LfU Bayern, geoportal.bayern.de).

Im näheren Umfeld befindet sich kein Wasserschutzgebiet (WSG). Die nächsten befinden sich im Bereich Unterempfenbach im Stadtgebiet Mainburg im Norden bzw. im Südwesten zwischen Osterwaal und Au in der Hallertau sowie im Osten östlich von Grafendorf.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau sichergestellt. Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Privatgrundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird zur Kläranlage Rudelzhausen (Einwohnergleichwert 4.000) in der Regensburger Straße, Rudelzhausen, im Norden geleitet. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde Rudelzhausen.

Abfallbeseitigung

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

9. Immissionsschutz

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

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

Gewisse Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Lindenstraße (= FS 42) und Bundesstraße B 301) sind ebenfalls gegeben. Diese sind aber bereits jetzt vorhanden und bleiben in Bezug auf das Verkehrsaufkommen nahezu unverändert.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

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

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

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Zusammenfassende Erklärung

Der Gemeinderat Rudelzhausen hat am 11.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für die **12. Änderung des Flächennutzungsplans** gefasst und am 19.12.2016 dieses festgestellt. Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindenstraße I“ mit deckungsgleichem Geltungsbereich durchgeführt. Der Änderungsbereich befindet sich in der nördlichen Mitte von Rudelzhausen. Das Gebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1102 und 1102/2, Gemarkung Enzelhausen. Es wird ein Dorfgebiet (MD) mit **0,5 ha** nach § 5 BauNVO vorgesehen.

Ausgangsbasis ist der **wirksame Flächennutzungsplan** vom 17.10.1996. Hierzu liegt die digitalisierte Darstellung mit Landschaftsplan vom 22.10.2012 (inklusive Deckblatt 1 bis 7) vor. Entwurfsverfasser ist hier das Planungsbüro Ulrich Voerkelius, Nikolaus-Alexander-Mair-Str.18, 84034 Landshut. Hier ist das Planungsgebiet im Süden als Dorfgebiet (0,02 ha) und die restliche Fläche als Feuchtbereich (0,48 ha) dargestellt. Der östliche Bereich der Feuchtfäche ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch zu etwa einem Drittel als Überschwemmungsbereich ausgewiesen. Dies trifft nach den aktuellen Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes nicht mehr zu.

Die 12. Änderungen des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um die veränderten Gegebenheiten aufgrund der konkrete Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden hier ein Boardinghouse als Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebes umzusetzen. Hierbei handelt es sich voraussichtlich um die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes in Ergänzung der bestehenden landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Freising am Nordrand des Regierungsbezirkes Oberbayern. Dementsprechend ist sie der Region 14 (München) zugehörig und zählt zum ländlichen Raum dieser Region. Die Gemeinde besteht aus etwa 20 Dörfern und einer Vielzahl von Weilern und Einzelhöfen. Siedlungsschwerpunkte bilden Rudelzhausen und Tegernbach. Die beiden historischen Orte Kirchdorf und Rudelzhausen sind heute fast zusammengewachsen. Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt 25 km. Die Stadt Mainburg liegt ca. 6 km nördlich.

Für die 12. Änderung zum Flächennutzungsplan liegt mit Datum vom 23.03.2017 der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Freising (Az 43-610-100/21) vor.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen der 12. Änderung** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse und die Bodennutzung / Ertragsfähigkeit). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung.

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

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	Acker, kleinflächig Intensiv-Grünland und Hofstelle im Süden, heterogene Bebauung im Umfeld	Verlust der Ackerfläche als Wanderungskorridor und Jagdhabitat	Erhöhung der Strukturvielfalt, großzügige interne Grüngliederung, Straßen- und Parkplatzbe-grünung mit Großbäumen	vielfältige Pflanzungen, unter anderem 22 Großbäume, Ortsrand aus Auengebüsch am Nordostrand, 1.753 m ² externer Ausgleich	gering
Boden	ertragreiche Lehme auf Ackerstandorten am Rande der Talsohle	Abgrabung und Versiegelung	dichte Bebauung im Dorfgebiet GRZ 0,6, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Ackerstandorte	Minimierung der versiegelten Straßenflächen, wasser-durchlässige Beläge	hoch
Wasser	Abens 90 m im Osten, geringer Grundwasserflurabstand über 3 m	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Oberflächenwasserab-leitung in Regenrückhaltebecken sowie private Rückhaltung	gezielte Versickerung des Oberflächenwassers, wasser-durchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen	gering

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Klima und Luft	nachrangige Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet	Staubeinträge in Nachbarflächen aufgrund Erschließungs- / Bauarbeiten	gewisse Aufheizung durch Erschließungsflächen	Schaffung vielfältiger Gehölzstrukturen	gering
Landschaftsbild	sehr flacher Hang, großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen im Umfeld	Verlust des offenen Geländes als „Lücke“ zwischen Hofstelle im Süden und heterogener Bebauung im Westen und Norden, Baustellenbetrieb	Bebauung einer Ackerfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen, Nachverdichtung einer „Lücke“ in Ortsrandlage	Beschränkung der bergseitigen Wandhöhe auf 9,5 m, nur flache Sattel- und Pultdächer oder Flachdach, differenzierte Gebäudestellung	mäßig
Kultur- und Sachgüter	---	Erschütterungen	erhöhte Frequentierung durch Erholungssuchende	---	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Dorf- und Wohngebiet im Süden und Westen	Staub- und Lärmemissionen, Setzungen	Lärm (v. a. PKW), Ziel- und Quellverkehr, ggf. Stauungen auf der Lindenstraße	---	gering

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

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

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

2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Flächennutzungsplanung)

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

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

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände von Bürgern vorgetragen. Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme vorgebracht:

- Die Gebäudelänge wird weiterhin als „Fremdkörper“ gesehen, der eine Wertminderung der umliegenden Bebauung nach sich zieht, gesehen. Es wird eine mögliche Verschattung der westlich des Planungsgebietes liegenden Gebäude angemahnt.

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

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

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

Wesentliche Anregungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplan durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Landratsamt Freising, SG 12, Tiefbauamt

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

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

Landratsamt Freising, SG 41, Immissionschutzbehörde

- Bebauungsplangebiet "Lindenstraße" mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weist einen zu geringen Abstand zu den beiden nächstgelegenen Stellplätzen (<30m) der möglichen Bebauung auf Flurnr. 1350/7 auf. Es kann zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kommen in der Nacht kommen. Die "Art der baulichen Nutzung" ist in den Festsetzungen entsprechend dem Nutzungskonzept unter Nr. 4.1 in der Begründung zu ergänzen.

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

Landratsamt Freising, Abt. 4, Ortsplanung

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

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

Regierung von Oberbayern

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

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

Bayerischer Bauernverband

- Bei der Randbepflanzung des Plangebietes soll, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung

beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Abteilung Landwirtschaft

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Rudelzhausen, **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

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

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

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen **der 12. Änderung des Flächennutzungsplans**, Gemeinde Rudelzhausen, sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

18. April 2017

Rudelzhausen, den


Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister