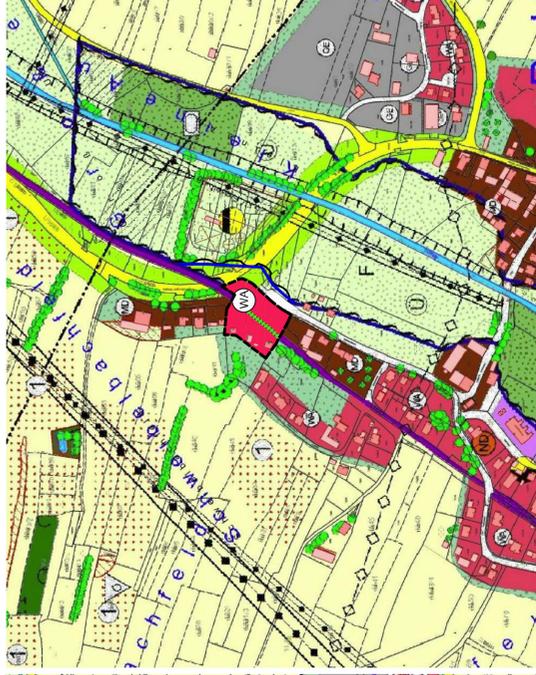
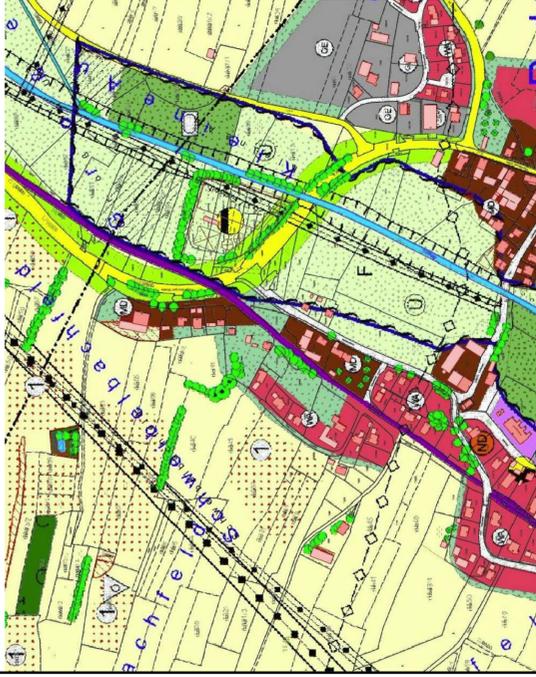


**FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN
RECHTSWIRKSAME PLANFASSUNG**

**14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET**



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN
Kreisstraßen
- Gleisanlagen - ehemalige Bahntrasse.

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- sonstige Grünfläche

ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Ausgleichsfläche
- Bäume

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- Überschwemmungsbereich

Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vor-entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.02.2017 hat in der Zeit vom 09.03.2017 bis 12.04.2017 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 17.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 17.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017 öffentlich ausgestellt.
5. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.09.2017 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.09.2017 festgestellt.

Gemeinde Rudelzhausen, vom **12. März 2018**

Konrad Schickaneider
1. Bürgermeister Konrad Schickaneider

6. Der Flächennutzungsplan wurde dem Landratsamt am 20.10.2017 zur Genehmigung vorgelegt. Mit Ablauf des 20.01.2018 ist gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten und die Genehmigung gilt damit als erteilt.

7. Ausgefertigt

Gemeinde Rudelzhausen, den **12. März 2018**

Konrad Schickaneider
1. Bürgermeister Konrad Schickaneider

8. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 27.02.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Gemeinde Rudelzhausen, den **12. März 2018**

Konrad Schickaneider
1. Bürgermeister Konrad Schickaneider

**14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANES DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET Fl.Nr.1342/2, 1356/26, 1346/8
1342/4, 1356/14 UND TEILFLÄCHEN 1342, 447/60, 447/59**

Dipl.-Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau

Stefan Joven

Ingeborgstr. 22
61625 München
Mobil (0172) 2726887
Telefon (089) 4597539

M 1 : 5.000

gezeichnet: am 18.09.2017

Begründung

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

ALLGEMEINES WOHNGEBIET FLUR Nr.:

**1356/14, 1342/4, 447/60, 447/59, 1346/8,
1356/26, 1342, 1342/2**

Gemeinde Rudelzhausen im Landkreis Freising, Regierungsbezirk
Oberbayern

Stand: 18.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Vorhabens.....	3
1.1 Anlass.....	3
1.2 Ziel des Vorhabens.....	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising.....	8
3.3 Bodendenkmäler.....	11
3.4 Aussagen des Flächennutzungsplans.....	12
3.5 Aussagen der Hochwassergefahrenkarte.....	12
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzungen.....	13

1. Anlass und Ziel des Vorhabens

1.1 Anlass

Bei der Gemeinde Rudelzhausen wurde am 20.02.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Am nördlichen Ortsrand von Rudelzhausen soll eine Wohnbebauung errichtet sowie bestehende Bebauung als 'Allgemeines Wohngebiet' eingetragen werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan Planungsstand vom 29.04.1996, genehmigt am 12.08.1996 und bekannt gemacht am 17.10.1996, stellt diesen Bereich als 'sonstige Grünflächen' und 'Dorfgebiet' dar.

Es wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beantragt, um die Planungsflächen als WA 'Allgemeines Wohngebiet' nach §4 BauNVO für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Voraussetzung für die Genehmigung von Wohnbebauung sind die der Nutzung entsprechenden Bauleitpläne wie Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

1.2 Ziel des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es, Wohnraum im Gemeindegebiet weiter zu entwickeln und den Ortsrand im nördlichen Ortsbereich zu schließen.

Daher ist geplant, in der Gemarkung Einzelhausen, westlich der Lindenstraße, auf den Flurstücken Nr. 447/60, 1342/4, 1346/8 und 1356/14 zwei Wohngebäude zu errichten und diese Fläche ebenso wie den benachbarten Bereich der bestehenden Bebauung auf den Flurstücken Nr. 1342 und 1342/2 sowie 447/59 und 1356/26 als 'Allgemeines Wohngebiet' im Flächennutzungsplan auszuweisen. Die Planfläche der Flächennutzungsplanänderung weist eine Größe rund 0,57 ha auf.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Rudelzhausen liegt zwischen Mainburg im Landkreis Kelheim und Au i.d. Hallertau im Landkreis Freising an der B 301 von Abensberg nach Freising. Au i.d. Hallertau liegt rund 3,5 km südlich von Rudelzhausen.

Der Ort liegt im Talraum der Abens beiderseits des Gewässers I.Ordnung. Historisch besteht der Ort aus den Ortsteilen Kirchdorf und Rudelzhausen, die heute fast zusammengewachsen sind. Der Talraum der Abens war in früheren Zeiten trotz der regelmäßigen Überflutungen bereits ein bevorzugter Siedlungsraum, da die Nutzung der Wasserkraft ein entscheidender Standortvorteil war. Dies spiegelt sich an den parallel zur Abens gelegenen, und diese wechselseitig begleitenden Bachstrukturen wieder, die Ausleitungsstrecken für Mühlgräben darstellen. Die Flächen zwischen diesen Mühlgräben und der Abens blieben auf Grund des feuchten Standorts und der Hochwassergefahr bis heute weitgehend frei von Bebauung, so dass der Ort damit heute eine attraktive und ökologisch wertvolle Grünstruktur aufweist. Die historischen Ortsbereiche und Kirchenstandorte liegen am Rand des Talraums an erhöhten Stellen.

Die Lindenstraße verläuft parallel zur Abens und zu einem Entwässerungsgraben und begrenzt den westlich liegenden Siedlungsbereich vom Talgrund der Abens.

Die Planfläche liegt zwischen der Lindenstraße im Osten und einer Hanglage im Westen. Nördlich wird sie begrenzt durch die B 301 und im Süden durch bestehende Bebauung. Die Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll beträgt rund 0,57 ha. Auf den Flurstücken Nr. 1342 und 1342/2 besteht ein Altbestand aus Wohngebäuden. Bei den Flurstücken Nr. 1342/4, 1346/8 und 1356/14 handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Das Flurstück Nr. 447/24 ist eine Teilfläche der ehemaligen Bahntrasse nach Mainburg, die parallel zur Lindenstraße am Hangfuß verlaufen ist. Im nördlichen Bereich besteht auf der Flur 447/59 und 1356/26 ein Gebäude mit Zufahrt der Gemeinde, das eine Übergabestation für Breitband darstellt (in Planungen oft als Funk- und Fernmeldeanlage bezeichnet). Die Fläche um diese Übergabestation ist eine freie Kiesfläche, die als Stellfläche und Zufahrt genutzt wird. Die Flächen südwestlich davon sowie der Streifen der ehemaligen Bahntrasse sind verbuscht. Nördlich der B 301 liegt die Kläranlage der Gemeinde.

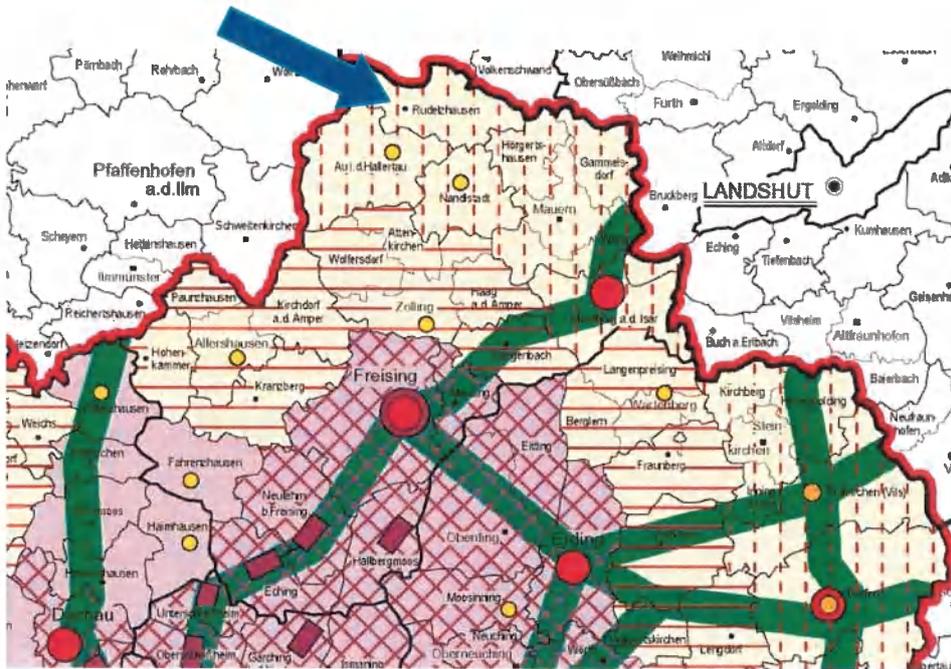


Luftbild des nördlichen Ortsrands von Rudelzhausen. Der Planungsbereich liegt in der Bildmitte.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.



Regionalplan München (Ausschnitt Karte Raumstruktur, 2005)

Der Regionalplan München, Region 14, beinhaltet auch die Gemeinde Rudelzhausen im äußersten Norden der Karte. Die Aufstellung erfolgt durch den Planungsverband Region München. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region München.

Aus dem Regionalplan ergeben sich für die Gemeinde Rudelzhausen folgende Aussagen. Das Gemeindegebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar und des Oberzentrums Freising. Zum ländlichen Raum macht der Regionalplan folgende Aussage: „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum weiterentwickelt werden“. Diese Entwicklung ist in der Kompetenz der Gemeinde durch Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Verbesserung der Arbeitsplatzangebote und Verkehrserschließung, Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Erhaltung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet liegt noch in der dargestellten Wohnbaufläche und ist nicht unmittelbar Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Die Fläche liegt aber unmittelbar am Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Abens.



Regionalplan München (Ausschnitt Karte Landschaft, Erholung, 2014)



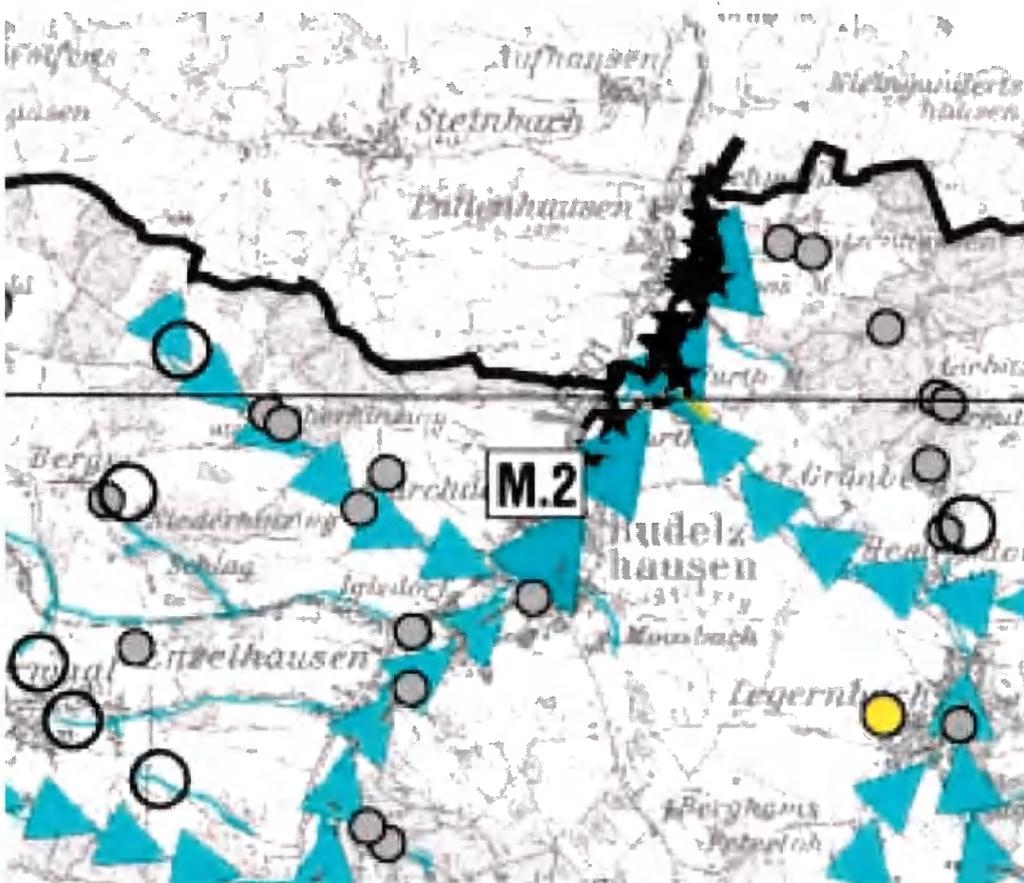
Regionalplan München (Karte 2 Siedlung und Versorgung, 2014)

Siedlung und Versorgung

Laut Karte 2 'Siedlung und Versorgung' würde das geplante Allgemeine Wohngebiet am Rand der bestehenden Siedlungsflächen liegen. Die Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Unmittelbar östlich der Lindenstraße beginnt der Talraum der Abens, der als regionales und überörtliches Biotopverbundsystem erhalten werden muss.

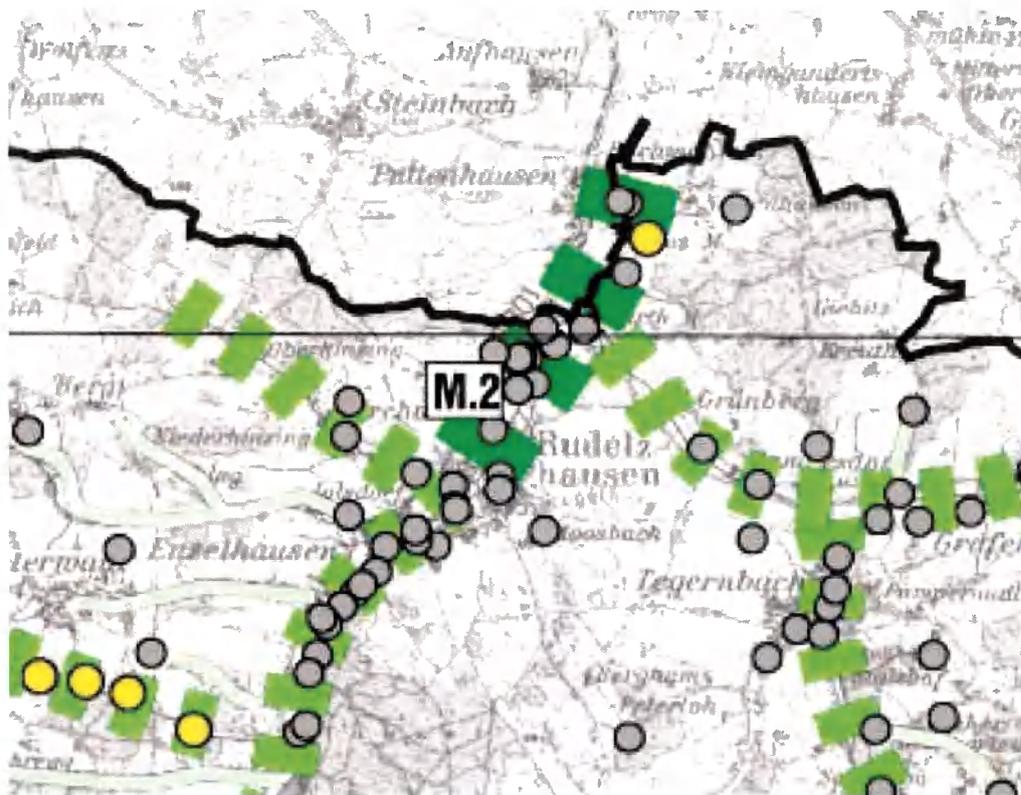
3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Freising beinhaltet für die Gemeinde Rudelzhausen umfangreiche Darstellungen.



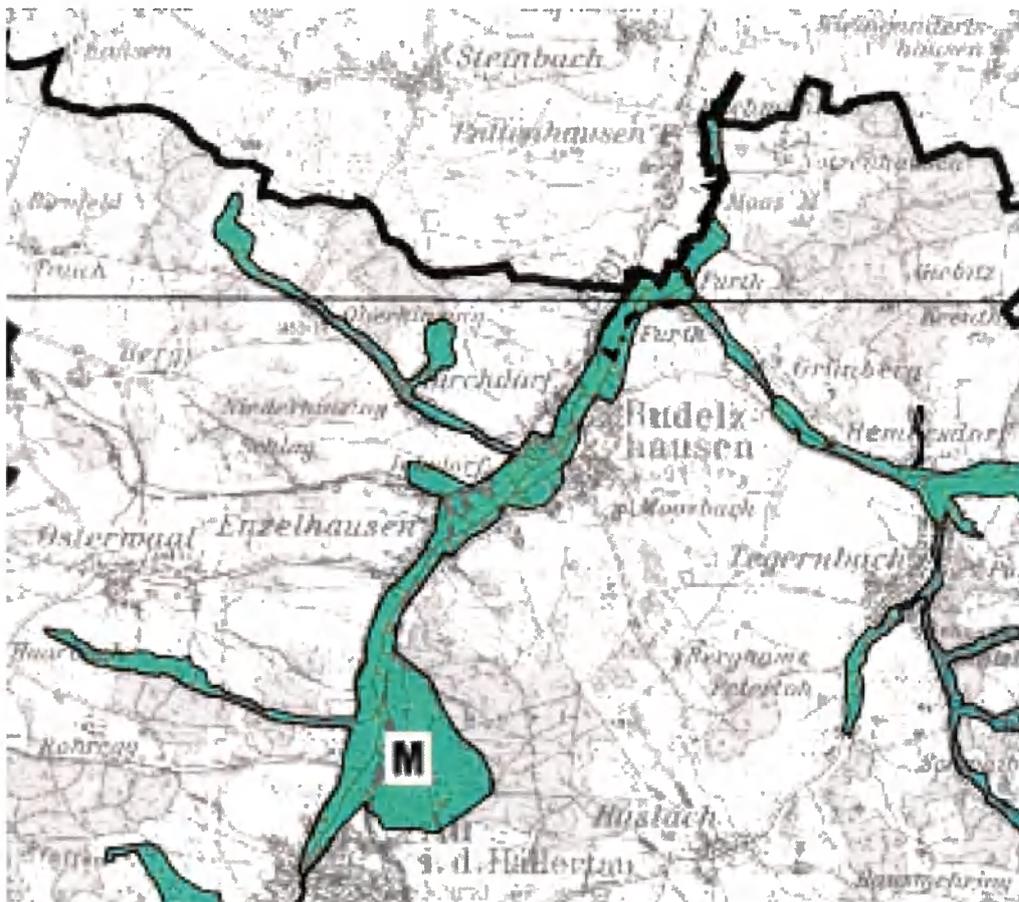
ABSP Ziele und Maßnahmenkarte 2.1 Gewässer. Im Planbereich sollen Gewässer optimiert und erhalten sowie die Durchgängigkeit wieder hergestellt werden.

Entsprechend der Maßnahmenkarten besteht in Rudelzhausen vor allem die Aufgabe zur Optimierung der Gewässer- und Auenlebensräume sowie an den Seitenbächen die Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbindungsfunktion.



ABSP Ziele und Maßnahmenkarte 2.2 Feuchtgebiete. Im Planbereich sollen Feuchtgebiete optimiert und erhalten werden.

Der Maßnahmenkarte lässt sich entnehmen, dass im Bereich Rudelzhausen vor allem der Erhalt und die Optimierung des Abenstales, speziell unterhalb von Rudelzhausen, als Teilgebiet eines insbesondere im Landkreis überregional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunktes für feuchte Wiesenauen anzustreben ist. Es soll die Grünlandnutzung im Überschwemmungsbereich, die Rücknahme bestehender Äcker und die Anlage von Pufferstreifen entlang der Abens und der Gräben im Talraum gefördert werden.



ABSP Ziele und Maßnahmenkarte 3 Schwerpunktgebiet Abenstal und Einzugsgebiet.

Das gesamte Abenstal stellt mit den seitlich zufließenden Bächen und Gräben einen regional bedeutsamen landschaftsökologischen Schwerpunkt dar. In dem gesamten Raum muss das Biotop- und Vernetzungspotentials reaktiviert werden. Dies muss von den derzeit noch vorhandenen Restbeständen ausgehen, die deshalb besonders schützenswert sind.

Neben den genannten Feuchtlebensräumen sind auch Feldgehölze und Hecken Lebensräume die erhalten und neu geschaffen werden sollen. Eine Bebauung auf der Fläche entlang der Lindenstraße führt zum Verlust des Strauchaufwuchses auf dem derzeit ungenutzten Grundstück zwischen ehemaligem Bahndamm, Lindenstraße und B 301. Die Planfläche ist aber räumlich als Teil der Siedlungsfläche von Rudelzhausen zu sehen, auf der im Bedarfsfall eine Entwicklung von Wohnraum erfolgen soll, um eine Ausbreitung der Siedlung in die freie Fläche und damit eine Zersiedlung zu verhindern.

Die Planfläche liegt nicht im Talraum der Abens, der als Feuchtfäche und Auenlebensraum erhalten werden muss.

Die linienförmige Grünstruktur der Bahntrasse in der Planfläche stellt ein wichtiges Element des Biotopverbunds dar. Das Bahngleis und weitgehend auch der Schotterkörper wurden im Zuge des Rückbaus der Zugverbindung ausgebaut und entfernt. Im Plangebiet ist die Trasse an den Böschungen mit Gehölzaufwuchs dicht bestanden und weist in beschatteten Bereichen einen dichten Bewuchs mit Brombeere auf. In besonnten Bereichen besteht noch eine magerrasenartige extensive Wiese. Die

3.4 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als sonstige Grünfläche, auch im Bereich der bestehenden Bebauung, dar. Der nördliche Bereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen.

3.5 Aussagen der Hochwassergefahrenkarte

Die Lindenstraße trennt den Bereich der Talaue der Abens räumlich ab vom Siedlungsbereich westlich davon. Beim Bau der Lindenstraße und der B 301 wurden die neuen Straßen auf einem erhöhten Straßendamm errichtet, um eine frostsichere Tragschicht gewährleisten zu können und um mehr Sicherheit bei Hochwassersituationen in der Abens zu erhalten. Der östliche Teil der Planfläche, unmittelbar an der Lindenstraße, liegt tiefer als die Straßenoberfläche und steigt dann zur aufgeschütteten Bahntrasse an, bevor das Gelände nach Westen zur historischen Bebauung hin gesamt ansteigt und in den westlichen Hang des Abenstals übergeht.

Die Hochwassergefahrenkarte gibt an, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser in der Abens, die Hochwasserausbreitung bis an den östlichen Rand der Lindenstraße reicht. Der Planungsbereich liegt damit ausserhalb der Wasserausbreitung.



Ausbreitung des HQ 100 im nördlichen Ortsbereich von Rudelzhausen
(Quelle Themenkarten Bayern Atlas)

Dies bedeutet aber keine 100 Prozentige Sicherheit vor Hochwasserschäden oder Schäden durch Extremregenereignisse. Ein Hochwasser in der Abens kann jederzeit höher ausfallen als bei einem HQ100 berechnet. Auch können kleinteilige Störungen z.B. durch Schwemmholz zu Aufstauungen führen, die den Wasserspiegel lokal höher ausfallen lassen oder es führen Rückstau einflüsse an Gräben und Verrohrungen oder Leitungsgräben zu Überflutungen ausserhalb der Hochwasserausbreitung. Bei Hochwasser in der Abens wird auch der Grundwasserstrom beeinträchtigt, so dass es zu hoch anstehendem Grundwasser kommt. Starkregenereignisse führen mit Sicherheit auch zu Oberflächenabfluss von den westlich gelegenen Hangflächen, der dann un gelenkt entsprechend dem Gelände abfließt und sich in Senken oder Gräben sammeln und konzentrieren kann. Bei Hochwasser in der Abens ist auch die Regenwasserableitung von den Grundstücken womöglich behindert, so dass es zu Überschwemmungen kommt.

Dies muss bei einer geplanten Bebauung der Planfläche berücksichtigt werden. Daher sind schon bei der Planung entsprechende Maßnahmen zur Hochwasservorsorge zu ergreifen. Vorsorgemaßnahmen sind der Bau von wasserdichten Kellern, Einbau von Rückstauklappen in den Kanal, wasserdichte Spartendurchführungen, Gewährleistung der Auftriebssicherheit, Vorhaltung einer Pumpe mit Pumpensumpf im Keller, einstausichere Kellerfenster und Anhebung von Lichtschächten, Türschwellen oder sonstigen Gebäudeöffnungen.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzungen

Bei der Gemeinde Rudelzhausen wurde beantragt, den bestehenden Flächennutzungsplan zu ändern und am nördlichen Ortsrand von Rudelzhausen ein 'Allgemeines Wohngebiet' auszuweisen. Der derzeitige, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt diese Bereiche als 'sonstige Grünflächen' und 'Dorfgebiet' dar.

Mit der Änderung soll auf der Fläche mit einer Größe von 0,57 ha in der Gemarkung Einzelhausen Baurecht erlangt werden. Ziel des Vorhabens ist es, Wohnraum im Gemeindegebiet weiter zu entwickeln und den Ortsrand im nördlichen Ortsbereich zu schließen.

Im westlichen Bereich der Fläche besteht ein Altbestand an Wohnbebauung. Die Gebäude liegen an erhöhter Stelle im Übergangsbereich von Hangfuß zum westlichen Hang des Talraums der Abens. Westlich der Häuser ist der Hang mit Wald bestanden. Die bestehende Bebauung liegt auf den Flurstücken Nr. 1342 und 1342/2.

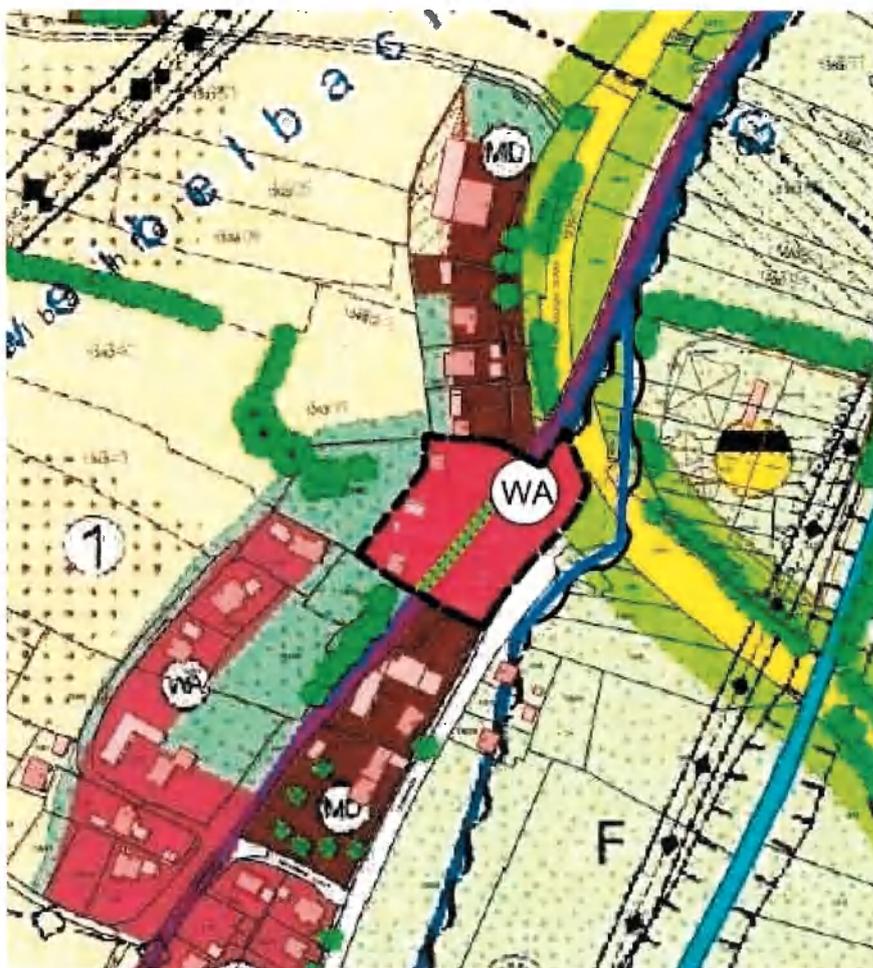


Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als sonstige Grünfläche dar.

Auf den unterhalb, also östlich, liegenden Flurstücken Nr. 447/60, 1342/4, 1346/8 und 1356/14 ist geplant zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden und Parkplätzen zu errichten. Die Erschließung erfolgt über die Lindenstraße und von Norden über eine bestehende Anliegerstraße unmittelbar parallel zur B 301, Regensburger Str.

Mit der geplanten Bebauung würde die bestehende Lücke geschlossen und es entsteht eine durchgehende Siedlungsfläche westlich, entlang der Lindenstraße und der Regensburger Str. Die Baufläche würde auf das Niveau der Lindenstraße angehoben. Eine Siedlungserweiterung nach Osten in die Hochwasserflächen und Aue der Abens findet nicht statt. In den Flächennutzungsplänen ist der Hochwasserbereich markiert.

Die Fläche der ehemaligen Bahntrasse wird als Ausgleichsfläche frei von Bebauung und in ihrer Funktion als Biotopverbundsystem erhalten bleiben. Auf der Fläche erfolgt eine Aufwertung des Biotops als Lebensraum für die Zauneidechse.



Beantragte Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14

Das Plangebiet kann durch die Kläranlage und die B 301, sowie durch die Übergabestation Breitband möglichen Immissionen aus nordöstlicher Richtung ausgesetzt sein. Das nördliche der beiden geplanten Wohnhäuser hat einen Abstand von ca. 70 m zu den auf der Kläranlage vorhandenen Becken. Gemäß Landratsamt sind die lärmintensiven Anlagenteile im Betriebsgebäude untergebracht, so dass daher nicht mit unzulässigem Lärm zu rechnen ist. Die Kläranlage liegt nordöstlich der geplanten Wohngebäude. Die vorherrschende Hauptwindrichtung in diesen Breiten ist Westen, so dass nur bei entsprechend unüblichen Windverhältnissen eine mögliche Geruchsbelästigung auftreten kann. Vom Immissionsschutz des Landratsamts Freising wurde im Verfahren zum Um- und Ausbau der Kläranlage entschieden, dass bei antragsgemäßer Errichtung keine unzulässigen Geruchsemissionen zu erwarten sind. Dies wird durch die bisherigen Erfahrungen der Gemeinde Rudelzhausen belegt.

Auf dem Dach des Gebäude für die Übergabestation Breitband (PoP) unmittelbar nördlich der geplanten Gebäude ist besteht ein Lüftungsgerät. Es wird davon ausgegangen, dass ein derartiges installiertes Lüftungsgerät in vielfachen gleichartigen Nutzungen in Wohngebieten verwendet wird und keine Lärmbelastigungen verursacht. Der Gemeinde sind keine Lärmbelastungen durch das Lüftungsgerät bekannt. Bei Ortsbegehungen wurde das Lüftungsgerät nicht als Lärmquelle identifiziert. Mit Lärmschutzfenstern auf der Nordseite der Gebäude kann eine Lärmbelastigung ausgeschlossen wer-

den.

Um Lärmbelastungen durch Straßenlärm von der B 301 zu vermeiden, sind die 3-fach wärmeschutzverglasteten Fenster in den nordseitigen Räumen des nördlichen Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Das nordseitige Wohngebäude soll gemäß der Empfehlung des Landratsamt, Immissionsschutz SG 41, so geplant werden, dass so weit möglich Schlafräume und Kinderzimmer mit ihren Fenstern auf der Süd-West-Seite liegen. Es muss sichergestellt werden, dass die Innenpegel der VDI 2719 eingehalten werden und dass bei der Planung der Wohngebäude der bauliche Schallschutz beachtet wird. Die den Wohnungen zugeordneten Freiflächen wie Gärten, Terrassen, Balkone sind nach Süden orientiert, so dass die Gebäude möglichen Lärm abhalten. Bei einem Beurteilungspegel für Lärm von ca. 59 dB(A) und nachts von 53 dB (A) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) zumindest tagsüber eingehalten.

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für ein schalltechnisches Gutachten oder ein Geruchsgutachten.

Gemeinde Rudelzhausen
vertreten durch
Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister

12. März 2018



Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Planer:
München, den 18.09.2017



Stefan Joven
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Ms.c. Wasser und Umwelt
Ingeborgstr. 22
81825 München
Tel. Büro: 089/43987339
Mobil: 0172/2728887

Umweltbericht nach § 2a BauGB

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungs- und
Grünordnungsplan Wohnbebauung Lindenstraße II

WOHNBEBAUUNG LINDENSTRASSE II

Gemeinde Rudelzhausen im Landkreis Freising, Regierungsbezirk
Oberbayern

Stand: 18.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele in der Bauleitplanung.....	3
1.2 Darstellung der für die Bauleitplanungen bedeutsamen Ziele in Fachgesetzen und Plänen.....	4
2. Standortbeschreibung.....	6
3. Beschreibung der geplanten Bebauung.....	8
4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
4.1 Auswirkungen auf die saP-Artenliste.....	10
4.2 Schutzgut: Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt.....	14
4.3 Schutzgut: Boden.....	16
4.4 Schutzgut: Wasser.....	17
4.5 Schutzgut: Luft / Klima.....	18
4.6 Schutzgut: Landschaftsbild und Erholung.....	18
4.7 Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit/Lärm.....	19
4.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter.....	20
4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	20
5. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	21
6.1 Allgemein.....	21
6.2 Vermeidung.....	21
6.3 Ausgleichsflächenbedarf.....	21
6.4 Ausgleichsfläche.....	22
6.5 Ausgleichsmaßnahmen.....	22
7. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	24
9. Maßnahmen zur Überwachung.....	24
10. Zuordnung.....	24
11. Zusammenfassung.....	24

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele in der Bauleitplanung

Um die Errichtung einer Wohnbebauung an der Lindenstraße in der Gemarkung Einzelhausen zu realisieren, wurde bei der Gemeinde Rudelzhausen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beantragt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 0,32 ha, auf dem ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Die Grundzüge der Planungen sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zu entnehmen.



Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der nördliche Ortsteil von Rudelzhausen wird vor allem über die Bundesstraße B301 und die Lindenstraße erreicht. Die Erschließung der Planflächen ist über eine neu anzulegende Zufahrt von der Lindenstraße und über die Regensburger Straße von Norden geplant.

Es wird eine Baugrenze festgelegt, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze mindestens 3,0 m und zur westlichen Grenze mindestens 5,4 m Abstand vorgibt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,8. Es dürfen Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen, Keller und Satteldach errichtet werden, wobei das dritte Geschoss gleichzeitig Dachgeschoss ist. Die Wandhöhe auf den

Längsseiten beträgt 8,85 m. Das Dachgeschoss ist auf der Südseite zurückversetzt geplant, um Dachterrassen zu ermöglichen. Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Gartenanteil bzw. Terrasse ausgestattet. Das nördliche Gebäude wird mit Aufzug und entsprechend der Zugänge barrierefrei gestaltet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lindenstraße II“ umfasst Teilflächen der Flurnummern 1342/4, 1346/8 und 447/60 sowie das Flurstück 1356/14, auf denen die geplante Bebauung errichtet werden soll. Teil des Bebauungsplans sind auch die Flur 1356/26 und eine Teilfläche der Flur 447/59 der Gemeinde auf denen die Breitbandübergabestation liegt und die als Zufahrt genutzt werden sollen. Die Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 3.222 m². Davon entfallen rund 296 m² im Nordosten der Fläche auf ein Grundstück der Gemeinde mit einer Übergabestation für Breitband (in Plänen als Funk- und Fernmeldeeinrichtung bezeichnet) einschließlich der Abstandsflächen und Zufahrt. Somit beträgt die Fläche für eine geplante Bebauung 2.926 m².

Der Anteil naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung beträgt 1.380 m², der sowohl der Bauleitplanung zugeordnet ist, als auch auf einer externen Fläche liegt. Als Vermeidungsmaßnahme wurde eine Begrünung durch Bäume und Ansaat auf allen Freiflächen sowie die Pflanzung von Sträuchern und Hecken auf den Grünflächen festgesetzt. Auf den Ausgleichsfläche wird autochthones Saatgut und Pflanzgut verwendet.

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan	
allgemeine Grünflächen. Davon entfallen 445 m ² auf die geplante Wohnbebauung und 146 m ² auf das Grundstück der Gemeinde an der Breitbandübergabestation	591 m ²
private Grünflächen an den Wohngebäuden	585 m ²
durch Zufahrten, Stellplätze und Wege befestigte Flächen. Davon entfallen 1.080 m ² auf die geplante Wohnbebauung und 115 m ² auf das Grundstück Breitbandübergabestation (Flächenbefestigung durch Kies besteht bereits)	1.195 m ²
Grundflächen der Gebäude. Davon entfallen 516 m ² auf die geplante Wohnbebauung und 35 m ² auf die bestehende Breitbandübergabestation.	551 m ²
Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Steinbach am Langenwiesbach, Grünland und Baumpflanzungen	1.080 m ²
Interne Ausgleichsfläche Trasse der ehemaligen Bahnlinie, Aufwertung als Biotop und Lebensraum für die Zauneidechse sowie Erhaltung der Durchgängigkeit	300 m ²

wesentliche Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Verfasser der 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 18.09.2017 und des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.09.2017 ist das Büro Stefan Joven Landschaftsplaner, Ingeborgstr. 22, 81825 München.

1.2 Darstellung der für die Bauleitplanungen bedeutsamen Ziele in Fachgesetzen und Plänen

Der Regionalplan München weist das Planungsgebiet als allgemeinen ländlichen Raum aus, der dem Kleinzentrum Au i. d. Hallertau zugeordnet ist und konkretisiert die einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms. Das Planungsgebiet liegt noch in der dargestellten Wohnbaufläche und ist nicht unmittelbar Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Die Fläche liegt aber unmittelbar am Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Abens.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. v. 25.03.2002, zuletzt geändert am 25.11.2003) anzuwenden. Die sich hieraus ergebenden Bilanzierungen und Maßnahmen werden in vorliegender Planung behandelt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde weist den Bereich bisher als Sonstige Grünfläche und Dorfgebiet aus.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Freising beinhaltet für die geplante Bebauungsplanfläche umfangreiche Darstellungen.

Entsprechend der Maßnahmenkarten besteht in Rudelzhausen vor allem die Aufgabe zur Optimierung der Gewässer- und Auenlebensräume sowie an den Seitenbächen die Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbindungsfunktion.

Im Umfeld der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans liegen eine Vielzahl von kartierten Biotopflächen. Unmittelbar südwestlich der geplanten Bebauung liegt eine Fläche mit der Biotopnummer 7436-0004. Durch die geplante Ausgleichsfläche auf der ehemaligen Bahntrasse soll die Funktion der Trasse als Verbindungselement der Biotope und als Wanderkorridor erhalten bleiben.

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- §1a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).
- Abs. 4: FFH- und SPA-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung, im vorliegenden Fall nicht relevant)
- §2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfpflicht)
- §2a BauGB: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes
- §4c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- BNatSchG. §14, 15, 18: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich.
- BNatSchG. §§37 bis 55: Regelungen zum Artenschutz.
- BBodSchG. §1 (§1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Sichtung von Artenschutzkartierung Bayern (ASK) und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP). saP-relevante Arten entsprechend der LfU-Datenbank hinsichtlich des Naturraums, des Landkreises Freising und dem TK-Blatt Au in der Hallertau sind nicht auszuschließen.

Das Vorkommen von Feldbrütern wie z.B. der Feldlerche kann im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, daher darf eine Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit (März bis Juli) erfolgen.

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden keine flächenscharfen Aussagen zu der geplanten Bebauungsfläche getroffen. Die Fachinformationen zum Umweltschutz sind überwiegend allgemeiner Natur.

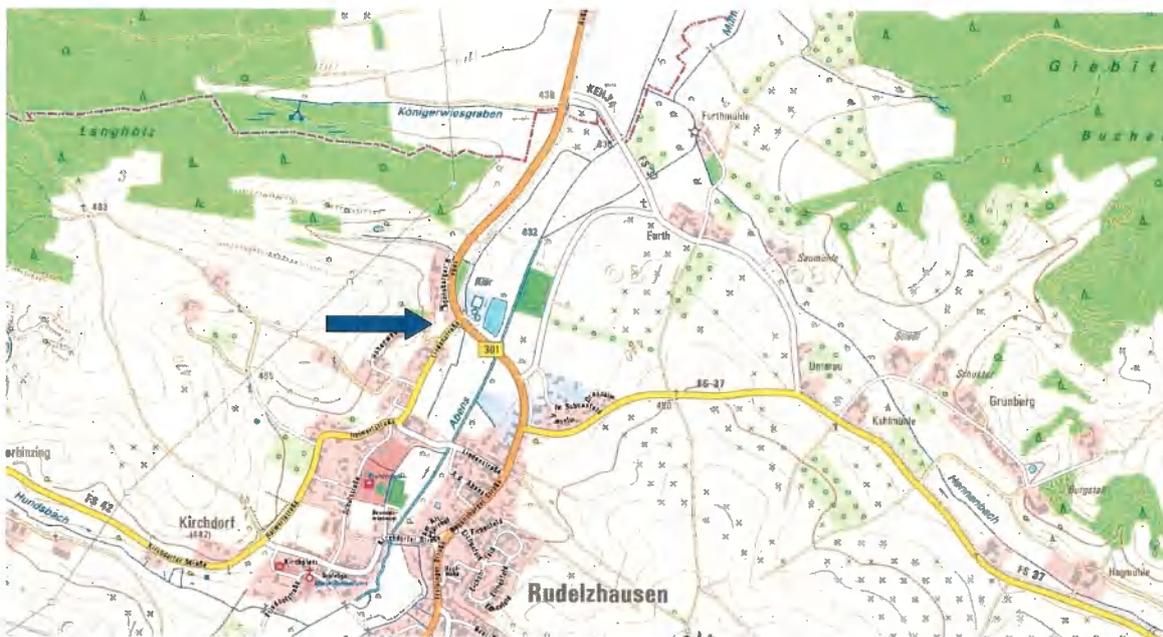
Naturschutzfachliche Planungen und Erhebungen

Auf der Fläche der geplanten Wohnbebauung liegen weder Schutzgebiete nach dem BNatSchG (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Innerhalb des Plangebietes liegen keine amtlich kartierten Biotope. Auch sind keine Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen bzw. gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Auf der Flurnummer 447/60 südwestlich des geplanten Baugebiets und unmittelbar an die geplante Ausgleichsfläche anschließend, befindet sich ein kartiertes Biotop.

Zur Erhebung von Daten wurde das Plangebiet im Oktober/November 2016 sowie im April/Mai und Juli 2017 begangen.

2. Standortbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Einzelhausen in der Gemeinde Rudelzhausen. Unmittelbar nordöstlich des Grundstücks verläuft die Bundesstraße B 301 von Abensberg nach Freising. Südöstlich grenzt die Lindenstraße an.



Übergeordnete Lage – Ausschnitt Topografische Karte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von 0,32 ha auf. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 447/60, 1342/4, 1346/8 und 1356/14. Es wird geplant, auf der Fläche zwei Wohngebäude zu errichten. Das Flurstück Nr. 447/60 ist eine Teilfläche der ehemaligen Bahntrasse nach Mainburg, die parallel zur Lindenstraße verlaufen ist. Im nördlichen Bereich besteht auf Flur 1356/26 und einer Teilfläche von 447/59 eine Übergabestation für Breitband mit Zufahrt (in Planungen oft als Funk- und Fernmeldeanlage bezeichnet) der Gemeinde.

Die Fläche liegt rund 1,0 m tiefer als das Niveau der Lindenstraße und ist weitgehend durch Gehölzaufwuchs verbuscht. An der nördlichen und südlichen Böschung der ehemaligen Bahntrasse besteht teilweise dichter Gehölzaufwuchs, während auf der Trasse dichtes Brombeergestrüpp vorherrscht. Nordwestlich der Breitbandübergabestation besteht auf der Trasse magerrasenartiges Grünland. Dieser Bereich bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Durch den Verbleib im Gemeindeeigentum wird der Bereich nicht als Ausgleichsfläche sondern als Grünfläche dargestellt.

Die sonstigen Flächen um die Übergabestation sind verdichtete Kiesflächen, die als Zufahrt und Abstellfläche genutzt werden.



Nördlicher Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Vor dem Gebäude der Übergabestation Breitband sollen Carports entstehen. Nördlich davon auf der derzeitigen Kiesfläche entstehen weitere Stellplätze.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lindenstraße II“ sollen zwei Wohngebäude errichtet und damit das Angebot an Mietwohnungen in der Gemeinde Rudelzhausen vergrößert werden.

In den Gemeinden im Umkreis überwiegt, neben den landwirtschaftlichen Hofstellen, die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften. Auf Grund der steten Veränderungen in der Gesellschaft hinsichtlich Altersstruktur, Gewohnheiten, Wertvorstellungen, Familienstruktur und Anpassung an den immer mehr Flexibilität verlangenden Arbeitsmarkt steigt gerade in den Gemeinden, die im Bereich des Pendlerverkehrs liegen, der Bedarf an Mietwohnungen. Dem soll mit dem Bau von 16 Mietwohnungen im Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans 'Lindenstraße II' Rechnung getragen werden.

Durch den aufgestellten Bebauungsplan soll die unbebaute Fläche zwischen Lindenstraße, B 301 und der bestehenden Bebauung auf der Westseite mit zwei Wohngebäuden genutzt werden. Durch diese geplante Bebauung wird der nördliche Ortsbereich von Rudelzhausen geschlossen, ohne in den Bereich der Abens Aue oder in den westlich gelegenen Hang einzugreifen.



Blick auf die Trasse der ehemaligen Bahnlinie in Richtung Südwesten außerhalb des geplanten Baugebiets. Der Gehölzbestand auf der rechten Seite ist als Biotop kartiert.

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet laut Landschaftsentwicklungskonzept in der naturräumlichen Einheit „Donau-Isar-Hügelland“:

Die Landschaft wird hauptsächlich intensiv agrarisch genutzt, in der Hallertau ist der Hopfenanbau vorherrschend. Die Forste werden ebenfalls intensiv genutzt.

Laut dem Bodeninformationssystem Bayern weist der Bereich des Planungsgebietes eine Jahresniederschlagssumme von rund 750 mm bis 850 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C bis 8°C.

3. Beschreibung der geplanten Bebauung

Es ist geplant, in den beiden Baukörpern unterschiedlich große, aber von der Ausstattung und Bau-substanz gehobene Wohnungen anzubieten, die auf langfristige Mietverhältnisse ausgerichtet sind.- Durch die Anordnung der Gebäude entsteht entlang der Lindenstraße keine durchgehende Häuserfront und es sind von der Straße nur die Stirnseiten zu sehen. Zugleich ist es möglich die Wohngebäude mit ihrer Längsseite nach Südwesten auszurichten. Die Wandhöhe auf der Längsseite beträgt rund 8,85 m. Die Gebäude werden mit einem ortstypischen Satteldach geplant. Um die Höhe der Bauwerke optisch zu kaschieren, wird die Fassade des obersten Geschosses durch eine Fassadenverkleidung optisch von den unteren zwei Geschossen abgesetzt.

Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse auf, wobei der 2. Stock mit Satteldach auf der Südseite zurückversetzt ist, um eine Dachterrasse zu ermöglichen. Die Zugänge liegen etwa mittig im Gebäude auf der Nordseite. Alle Wohnungen sind mit Balkon bzw. Dachterrasse oder Gartenanteil ausgestattet.

Auf dem Grundstück werden 33 Stellplätze bereitgestellt, wobei 16 Stellplätze überdachte Carports sind. Die Mehrzahl der Stellplätze befinden sich in einer hofartigen Fläche im nördlichen Anlagenteil, der über die Regensburger Straße erreichbar ist. Die Stellplätze nördlich der Carports werden unverriegelt und nur mit Schotterrasen befestigt hergestellt. Mit der Begrünung der Stellplätze mit kleinkronigen Bäumen wird ein Abstand von mind. 8 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Zwischen den Gebäuden liegt ein Innenhof, der zusätzliche Stellplätze und Fahrradabstellplätze enthält und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Für diesen Hof muss eine neue Zufahrt von der Lindenstraße erstellt werden.

Das nördliche Gebäude wird mit einer Aufzugsanlage ausgestattet und sämtliche Wohnungen und der Gebäudeeingang barrierefrei gestaltet. Dadurch wird altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen geschaffen. Der Zugang erfolgt über einen 3 m breiten Weg, der in den Gehweg an der Lindenstraße einmündet.

Die Bebauung wird entlang der Lindenstraße und entlang der B 301 begrünt. Es werden kleinkronige Hochstämme gepflanzt, die Nutzungen und Sichtverbindungen unter dem Kronenbereich zulassen. Innerhalb der Anlage werden Bäume I. und II. Ordnung gepflanzt. Die bestehende ehemalige Bahntrasse bleibt als durchgehendes grünes Band bestehen und liegt außerhalb der eingezäunten Privatgärten. Im südlichen Bereich ist eine Grünfläche geplant, die mit Sträuchern abgepflanzt wird und als Gemeinschaftsfläche und Spielplatz genutzt wird. Die privaten Grünflächen werden individuell gestaltet.

Der bestehende Bahndamm im Bereich der vom geplanten Neubau betroffenen privaten Grundstücke soll als Ausgleichsfläche erhalten und für Zauneidechsen als Lebensraum aufgewertet werden. Die Baugrenze liegt nicht innerhalb der Oberkante des Bahndammes. Auf der Südseite des Bahndammes wird eine Böschung von einem halben Meter beim nördlichen Gebäude und bis einen Meter am südlichen Grundstücksrand erhalten. Auf den Stirnseiten der geplanten Gebäude muss aber auf Grund der Entwässerung und Abböschung rund 1,5 m weit in den Bahndamm eingegriffen werden. Nordwestlich der Breitbandübergabestation bleibt die mit Magerrasen bewachsene Bahntrasse im Eigentum der Gemeinde durchgängig erhalten.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.

Für die Erfassung der saP-Artengruppen wurde die saP Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Die Prüfung wurde für die saP-relevanten Arten des Lebensraums Hecken und Gehölze für den Raum Au i.d. Hallertau TK-Blatt 7436 durchgeführt.

Da auf der Planfläche im Randbereich der aufgekiesten Fläche und des Bahndammes auch Trockenlebensräume potentiell betroffen sein können, wird das Spektrum der potentiell betroffenen Arten um Reptilien, insbesondere die Zauneidechse erweitert.

4.1 Auswirkungen auf die saP-Artenliste

Folgende saP-Artengruppen sind zu untersuchen:

Säugetiere	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr
Plecotus austriacus	Graues Langohr
Reptilien	
Lacerta agilis	Zauneidechse
Vögel	
Accipiter gentilis	Habicht
Accipiter nisus	Sperber
Anthus trivialis	Baumpieper
Ardea cinerea	Graureiher
Asio otus	Waldohreule
Buteo buteo	Mäusebussard
Carduelis cannabina	Bluthänfling
Columba oenas	Hohлтаube
Coturnix coturnix	Wachtel
Cuculus canorus	Kuckuck
Dryocopus martius	Schwarzspecht
Emberiza citrinella	Goldammer
Falco subbuteo	Baumfalke
Falco tinnunculus	Turmfalke
Hippolais icterina	Gelbspötter
Lanius collurio	Neuntöter
Motacilla flava	Wiesenschafstelze
Passer montanus	Feldsperling
Perdix perdix	Rebhuhn
Pernis apivorus	Wespenbussard
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Picus canus	Grauspecht

Picus viridis	Grünspecht
Strix aluco	Waldkauz
Sylvia communis	Dorngrasmücke
Sylvia curruca	Klappergrasmücke
Lurche	
Triturus cristatus	Kammolch

Diese Gebiets- und lebensraumbezogene Artenliste der möglichen saP-Arten wird durch die Ortsnähe und die Naturräumliche Ausstattung eingeschränkt.

Die unmittelbare Nähe der ca. 35 Meter breiten Fläche zur Wohnbebauung im Westen und Süden sowie zur Lindenstraße und B 301 im Norden und Osten führt zu Störungen durch Spaziergänger, spielende Kinder, Verkehr usw., die scheue Arten auf Abstand hält.

Die Bewertung der Lebensraumparameter zeigt, dass auf der Fläche vor allem dichtes Gebüsch mit vorgelagertem Krautsaum vorherrscht. Im Randbereich der aufgekieseten Fläche und des Bahndamms bestehen auch Trockenlebensräume. Es kommen keine Tümpeln oder Pfützen sowie Altbäume vor.

Durch die fachliche Einschätzung des Plangebiets im Zuge von Begehungen und Beobachtungen im Oktober/November und April/Mai lässt sich die Artenliste auf folgende Prüfliste der tatsächlich vorkommenden und potentiell vorkommenden Arten reduzieren:

Säugetiere	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Plecotus auritus	Braunes Langohr
Plecotus austriacus	Graues Langohr
Reptilien	
Lacerta agilis	Zauneidechse
Vögel	
Accipiter gentilis	Habicht
Accipiter nisus	Sperber
Ardea cinerea	Graureiher
Asio otus	Waldohreule
Buteo buteo	Mäusebussard

Carduelis cannabina	Bluthänfling
Columba oenas	Hohltaube
Coturnix coturnix	Wachtel
Cuculus canorus	Kuckuck
Emberiza citrinella	Goldammer
Falco tinnunculus	Turmfalke
Hippolais icterina	Gelbspötter
Lanius collurio	Neuntöter
Motacilla flava	Wiesenschafstelze
Passer montanus	Feldsperling
Perdix perdix	Rebhuhn
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Picus canus	Grauspecht
Picus viridis	Grünspecht
Strix aluco	Waldkauz
Sylvia communis	Dorngrasmücke
Sylvia curruca	Klappergrasmücke

Es werden die Auswirkungen des Vorhabens auf diese tatsächlich vorkommenden, beobachteten, sowie höchst wahrscheinlich vorkommenden, aber nicht beobachteten, saP-Arten untersucht.

Vögel: Die Planungsfläche ist vor allem für Arten wichtig, die für die Futtersuche oder als Nistplatz dichte Strauch- und Gehölzbestände mit Krautsäumen benötigen oder auch am Boden brüten. Durch das Fehlen von Altbäumen auf der direkten Fläche des Baugebiets bestehen keine Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter oder Futterhabitate für Arten wie die Spechte, die zur Nahrungssuche Altbäume aufsuchen. In den Krautsäumen sind Ameisennester wahrscheinlich, die ebenfalls von Spechten gesucht werden. Größere offene Flächen befinden sich auf der Kiesfläche an der Breitbandübergabestation.

Stark beeinträchtigend für die saP-Arten wie Graureiher, Rebhuhn, Waldohreule, Hohltaube, Wachtel und Kuckuck wirkt sich die unmittelbare Nähe zum bestehenden Ortsrand aus. Das geplante Baugebiet weist nur eine Breite von ca. 35 Metern auf. In diesem Bereich werden die genannten Arten von spielenden Kindern, Hunden usw. so stark gestört, dass diese im Plangebiet nicht vorkommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planfläche für Arten wie Habicht, Sperber, Mäusebussard und Turmfalke, in den frühen Morgenstunden für den Graureiher, und möglicherweise nachts für die Waldohreule und den Waldkauz als Jagdrevier genutzt wird. Diese Funktion als Jagdrevier geht durch die geplante Bebauung für Graureiher, Waldohreule, Waldkauz, Mäusebussard und Turmfalke verloren, bleibt aber für den anpassungsfähigen Sperber und Habicht, die keine offenen Flächen benötigen, erhalten.

Fledermäuse: westlich des Plangebiets des Bebauungsplans steigt das Gelände an und bildet den westlichen Hang des Avenstals. Das Gelände ist dicht mit Wald und Gebüsch bewachsen und es bestehen ältere Wohngebäude mit Nebengebäuden wie Scheunen und Schuppen. Durch das Vorhandensein von Altbäumen, alten Obstbäumen mit Astlöchern und Gebäuden mit Öffnungen im Dachbereich usw. bestehen Tagesverstecke und möglicherweise Winterquartiere. Daher muss angenommen werden, dass einige der genannten Fledermausarten im Planbereich vorkommen können. Die teils dicht bewachsene und in Bereichen offene Grünlandfläche im Plangebiet bieten den Tieren ein Jagdhabitat. Bäume mit Höhlen gibt es im Bereich des geplanten Baugebietes nicht. Durch die Anlage von Wohnbebauung und Nebenanlagen steigt im Plangebiet des Bebauungsplans die versiegelte Fläche. Dadurch wird sich die Wertigkeit der Flächen als Jagdhabitat verringern. Die Privatgärten können als Nahrungsgrund genutzt werden, sind aber als struktur- und artenarm einzustufen. Umso wichtiger ist der Erhalt der bandartigen Struktur der ehemaligen Bahntrasse.

Arten wie die Goldammer, Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Domgrasmücke, Klappergrasmücke, Neuntöter, Gelbspötter kommen auf der Fläche vor oder könnten auf der Fläche vorkommen, da sie die geeigneten Strukturen aufweist.

Durch die geplante Bebauung wird sich die Fläche für diese genannten Arten nicht mehr als Lebensraum eignen. Durch geeignete Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung im Grünordnungsplan und durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen lässt sich ein Teil der Fläche als Lebensraum für Goldammer, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Klappergrasmücke erhalten.

Die trockenen und besonnten Randbereiche des Bahndammes und der aufgekiesten Fläche vor der Breitbandübergabestation stellen für die Zauneidechse potentiell geeignete Lebensräume dar. Bei Begehungen des Geländes im April/Mai und Juli 2017 wurden keine Individuen der Zauneidechse gefunden. Durch die Ausbreitung der Gehölze und Sträucher auf dem Bahndamm werden die besonnten Stellen zunehmend weniger.

Bewertung: Die Planfläche wird derzeit nicht genutzt und es hat sich ein dichtes Gebüsch mit Krautsäumen etabliert. Diese Strukturen bieten Arten, die als Lebensraum und Nistplatz dichte, niedrige Gehölzstrukturen und Krautsäume benötigen gute Bedingungen. Diese Funktion geht durch die Bebauung verloren. Für Arten mit geringer Fluchtdistanz ist die Fläche ungeeignet, da sie unmittelbar am Ortsrand liegt und die Tiere dort durch die Freizeitnutzung zu sehr beunruhigt werden.

An baumbrütenden Vögeln dürften aufgrund der Lage nur Allerweltsarten betroffen sein, so dass für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Dasselbe gilt für Fledermäuse, da keine Altbäume gefällt werden.

Die Zauneidechse wurde bei Begehungen der Fläche nicht gefunden, dies bedeutet aber nicht, dass diese nicht vorkommt, wohl aber, dass eine Individuendichte sehr gering ist. Dies würde sich durch die zunehmende Ausbreitung von Gehölzen und Sträuchern auf der Fläche und den damit verbundenen Verlust von trockenen und besonnten Flächen erklären. Durch die Bebauung und die intensive Nutzung der Privatgärten kommen die direkten Bauflächen nach Umsetzung der Planung nicht mehr für Zauneidechsen als Lebensraum in Betracht. Der Bahndamm wird aber weiterhin als potentieller Lebensraum für die Art erhalten bleiben. Allerdings muss eine entsprechende Aufbereitung der Fläche erfolgen.

Maßnahmen zum Ausgleich und Kompensation: Durch die Grünordnungsplanung wird auf der geplanten Baufläche eine Begrünung durch Bäume und Sträucher vorgeschrieben. Dadurch lässt sich in geringem Umfang ein Ersatz für die verlorenen Feldgehölze und Hecken schaffen. Wichtig ist der Erhalt der ehemaligen Bahntrasse. Diese wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen, auf der sich gerade an

den nördlichen Böschungen weiterhin dichter Gehölzaufwuchs befindet. Als weiterer Ausgleich wird eine extensive Ausgleichsfläche am Langenwiesbach entwickelt, auf der Erlen gepflanzt und Röhricht bzw. Hochstaudenflure entwickelt werden.

Für die Fledermäuse ist der Erhalt der bandartigen Struktur der ehemaligen Bahntrasse als Jagdrevier bedeutsam.

Als Vermeidungsmaßnahme für den Verlust von potentiell Lebensraum für die Zauneidechse im Planbereich des Bebauungsplans soll die ehemalige Bahntrasse durchgängig erhalten bleiben und gezielt als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet werden.

Zusammenfassung: Allgemein werden die öffentlichen und privaten Grünflächen im geplanten Baugebiet wesentlich artenärmer und kleinteiliger sein als die derzeitige, zusammenhängende und dicht bewachsene Fläche des Plangebiets.

Durch die Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen werden Flächen vollständig als Lebensraum auch für jene Tier- und Pflanzenarten verloren gehen, die selbst auf intensiv genutzten Flächen überleben können. Derzeit wird die Fläche von spielenden Kindern sowie von Spaziergängern und Hundebesitzern aus den umliegenden Bebauungen betreten, so dass scheue Arten ferngehalten werden.

Als Ausgleich für den durch das geplante Baugebiet verursachten nachteiligen Eingriff in den Naturhaushalt soll auf der Fläche der Streifen des ehemaligen Bahndammes auf 300 m² erhalten werden. Zusätzlich soll auf dem Flurstück 1054 in der Gemarkung Steinbach am Langenwiesbach eine externe Ausgleichsfläche von 1.080 m² entstehen. Der Ausgleich sieht eine Pflanzung von Erlen sowie eine Entwicklung von Röhricht bzw. Hochstaudenfluren vor.

4.2 Schutzgut: Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt

Bestand (Ist-Zustand):

Die Fläche des Bebauungsplans ist eine nicht genutzte Sukzessionsfläche zwischen der Lindenstraße und einer bestehenden Bebauung im Westen. Die Fläche ist nur rund 35 m breit und liegt unmittelbar an der Straße. Der nördliche Bereich an der Breitbandübergabestation ist eine verdichtete Kiesfläche, die als Stellfläche und Zufahrt genutzt wird und daher als intensiv genutzt eingestuft wird. Der südliche Bereich mit der ehemaligen Bahntrasse ist mit dichtem Gehölzaufwuchs und Krautsäume bewachsen und daher als extensive Grünfläche mit hohem Wert als Lebensraum einzustufen.



Fläche der ehemaligen Bahntrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Böschungen sind dicht mit Gehölzaufwuchs bestanden, während die Fläche mit Brombeergestrüpp bestanden ist. Hinter der Breitbandübergabestation ist der Bewuchs magerrasenartig.

Stellvertretend für das gesamte heimische Artenspektrum der offenen Flächen, Felder und Wiesen wird auf einige Artengruppen eingegangen, die in ihren Lebenszyklen viele unterschiedliche Lebensraumstrukturen benötigen. Kommen diese Arten auf einer Fläche vor, bedeutet dies im Umkehrschluss, dass der Lebensraum reich strukturiert ist und damit auch vielen anderen Arten einen Lebensraum bietet.

Aus der Gruppe der Insekten werden Tagfalterarten ausgewählt, die Blütenpflanzen als Nahrungsquelle benötigen und somit als Vertreter für alle Nektar fressenden Arten dienen. Die Planfläche ist im südlichen Bereich ein extensiv genutzter und strukturreicher Standort, der neben dichten Sträuchern auch Krautsäume und offene Sukzessionsflächen aufweist. Diese bieten den Tagfaltern geeignete Nektarpflanzen und Futterpflanzen für die Raupen.

Die Laufkäferarten stehen stellvertretend für bodenlebende Arten, die einen reich strukturierten Lebensraum mit offenen, besonnten Stellen benötigen. Die Planfläche mit einem Mosaik an unterschiedlichen Standorten ist für viele dieser Arten ideal.

Das Plangebiet eignet sich derzeit nicht als Lebensraum für Amphibien, da es an Fortpflanzungsbiotopen fehlt. Für Reptilien bestehen günstige Lebensräume. Der dichte Bodenbewuchs bietet eine Vielzahl an Verstecken. Die lebenswichtigen, voll besonnten Stellen bestehen an südseitigen Krautsäumen. Der Bahndamm wies vor seiner Aufgabe mit seinem lückigen Schotterbereich in voller Besonnung sehr günstige Lebensraumbedingungen für die Zauneidechse. Diese Funktion ging durch den Rückbau der Gleise und die Verbuschung verloren.

Säugetieren bieten die extensiven Flächen im Plangebiet Lebensraum. Kleintiere wie Igel, Kaninchen, Eichhörnchen, Feldhasen und Mäuse finden in dem dichten Bodenbewuchs und Gehölzaufwuchs ausreichend Versteckmöglichkeiten und Nahrung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

In dem geplanten Baugebiet werden zur Schaffung von Gehölzstrukturen Bäume gepflanzt und

Strauchabpflanzung angelegt. Im nördlichen Bereich der Stellplätze kann ein Grünstreifen zur B 301 mit Ansaat von autochthonem Wiesensaatgut angelegt werden. Diese Maßnahmen sollen ähnliche Strukturen schaffen, wie sie durch die Bebauung verloren gehen werden.

Als Ausgleich auf der Fläche wird der ehemalige Bahndamm frei durchgängig erhalten und als Lebensraum für die Zauneidechse aufgewertet. Dazu wird die Beschattung durch Gehölze auf der Südseite des Bahndammes entfernt und in den besonnten Bereichen Gleisschotter aufgebracht. Zwischen den Bereichen mit Gleisschotter wird Saatgut für Magerrasen ausgebracht.

Auf der externen Ausgleichsfläche am Langenwiesbach in der Gemarkung Steinbach werden im südlichen Bereich des Baches Schwarzerlen gepflanzt und der Bestand erweitert. Zusätzlich wird im östlichen Bereich der externen Fläche der vorhandene Bestand an Röhricht durch abgestimmte Mahd erweitert, sowie Hochstauden gefördert.

Mit der Ansaat und zielgerichteten Pflege kräuter- und blütenreichen Wiesenarten in Grünstreifen zur B 301 und auf dem Bahndamm werden die Tagfalterarten und sämtliche Nektar fressenden Insekten gefördert. Für verschiedene Laufkäferarten bedeutet die Anlage eines Lebensraums für die Zauneidechse mit besonnten Schotterbereichen ebenfalls eine Förderung ihrer Lebensräume.

Mit der Pflanzung von Erlen auf der externen Fläche werden wieder Gehölz- und Heckenstrukturen für die entsprechenden Vogelarten geschaffen, die auf der Eingriffsfläche verloren gehen. Diese neuen Gehölzstrukturen liegen in ungestörten Bereichen und können sich natürlich entwickeln. Die Röhricht- bzw. Hochstaudenflächen bieten auch Kleintieren Versteckmöglichkeiten.

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung auf der Planfläche gehen extensive, strukturreiche Flächen mit hoher Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Arten und Lebensräume verloren. Die Fläche liegt aber innerhalb des Siedlungsbereichs und ist einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen können Bereiche am Bahndamm erhalten und aufgewertet, sowie neue Lebensräume auf der externen Fläche geschaffen werden, die einen Ersatz für den Verlust bilden. In geringem Umfang können auch im Bereich der geplanten Bebauung Grünstrukturen geschaffen werden.

4.3 Schutzgut: Boden

Bestand (Ist-Zustand):

Im Planungsgebiet stehen Tertiäre Sande und Lößlehm an. Die von der Planung betroffenen Grundstücke (Fl.Nm. 1356/14, 1342/4, 447/60,1346/8, Gemarkung Enzelhausen) sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Grundstücke frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 bisher keine Hinweise vorlagen, die zu einer Eintragung der Flächen im Altlastenkataster hätten führen müssen. Durch die Lage des Planungsgebiets auf einer ehemaligen Bahntrasse (Fl. Nr. 447/60, Gem. Enzelhausen) und die früher in den allermeisten Fällen verbauten imprägnierten Bahnschwellen ist eine Bodenverunreinigung im ehemaligen Gleisbereich durch Schadstoffe wie Quecksilber, Arsen, Kupfer, polycyclische aromatische Kohlewasserstoffe (PAK) oder Pflanzenschutzmittel nicht auszuschließen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt, daher wird die Anlage versiegelter Flächen begrenzt. Die Grundflächenzahl für das Baugebiet beträgt maximal 0,4. Das Baugebiet wird an den Geländeverlauf angepasst, so dass größere Erdmassenbewegungen unterbleiben. Aushub soll vor Ort für Auffüllungen verwendet werden. Auf den neu geplanten Grünflächen wird kein Nährstoffeintrag erfolgen.

Um einen Nachweis zu erbringen, dass das für eine Wohnbebauung überplante Gebiet frei von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist und die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete eingehalten werden, wurde das Büro IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, ein Sachverständiger nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, zur Beprobung, Analyse und Bewertung des Bodens beauftragt.

Bewertung:

Die Bodenproben wurden auch aus dem Bereich des alten Bahndammes entnommen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen waren die Proben unauffällig. Das Auffüllmaterial für die Dammschüttung besteht überwiegend aus natürlichen Tonen und kiesig sandigem Material. Es ist frei von anthropogenen Fremdstoffen. Die Analysen ergaben keine Schadstoffgehalte über dem Zuordnungswert Z0, somit ist das Aushubmaterial nach dem derzeitigen Kenntnisstand uneingeschränkt wiederverwertbar.

Allgemein wird der unversiegelte Boden im Plangebiet zukünftig als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland und Gärten) gelten. Für die Gebäude, Zufahrten und Stellplätze bedeutet die Planung eine Bodenversiegelung und den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und damit eine Verschlechterung. Insgesamt ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden erheblich. Die verdichtete Bauweise beschränkt die negativen Auswirkungen aber auf den unmittelbaren Bereich der versiegelten Flächen und auf das Baugebiet. Eine weiterreichende Auswirkung findet nicht statt.

4.4 Schutzgut: Wasser

Bestand (Ist-Zustand):

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Die genaue Tiefenlage des Grundwassers ist unbekannt. Es muss aber allgemein parallel zur Abensau mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Andererseits fällt das Gelände jenseits der Lindenstraße deutlich ab und es gibt einen Entwässerungsgraben.

Auf den derzeitigen Grünfläche kann das Niederschlagswasser versickern, es besteht keine Versiegelung.

Entlang des Bahndammes verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser führt nur zeitweise Wasser, kann aber aus dem Außeneinzugsgebiet bei Starkregen erhebliche Wassermengen ableiten. Im südlichen Bereich der Planfläche ist dieser Graben verrohrt, wobei die Verrohrung teilweise eingebrochen ist. Im weiteren Verlauf des Grabens nach Norden liegt dieser offen und nördlich des Bahndammes der ehemaligen Gleistrasse. Am nördlichen Rand der Planfläche ist der Graben unter der B 301 wieder verrohrt.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets besteht ein Rohrdurchlass DN 400 unter der Lindenstraße, der jenseits der Lindenstraße in einen zeitweise Wasser führenden Graben einmündet.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Sämtliches anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Bei nicht sickerfähigem Boden soll das Niederschlagswasser über die bestehende Verrohrung unter der Lindenstraße in den Graben östlich der Straße abgeleitet werden. Über diesen Graben wird die Fläche auch derzeit schon entwässert.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Stellflächen und die Zuwegungen werden wasserdurchlässig und nur teilversiegelt errichtet (Dränpflaster, Rasenpflaster, Kiesweg u.ä.). Ziel ist eine Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser.

Die Verrohrung des Grabens entlang der Bahntrasse im südwestlichen Teil der Planfläche soll auf Grund des schlechten Zustands erneuert und verlängert werden. Im nordwestlichen Teil bleibt der bestehende Graben bis zur Verrohrung unter der B 301 unverändert.

Bewertung:

Durch die Umsetzung des beantragten Bebauungsplans wird derzeit unversiegelter Boden überbaut. Dadurch entfällt die Funktion der Versickerung von Regenwasser und der Effekt der Evapotranspiration der Vegetation in diesen Bereichen. Dies bedeutet dass der Niederschlag bei der Grundwasserneubildung nicht mehr zum tragen kommt, sondern oberflächlich abgeleitet werden muss und damit zusätzlich die Vorflut belastet. Bei den anstehenden, gering sickerfähigen Böden tritt dieser Effekt vor allem bei moderaten Regenfällen auf. Bei Starkregen kommt auch derzeit ein großer Anteil des Regenwassers zum oberflächigen Abfluss.

Der Nachteilige Effekt soll durch die Verwendung von stark sickerfähigen Materialien für die befestigten Flächen im Außenbereich der Wohngebäude ausgeglichen werden. Trotz des gering sickerfähigen Untergrunds kann z.B. bei Dränpflaster eine große Wassermenge in der Tragschicht aufgenommen und langsam an den Boden weitergegeben werden.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet werden insgesamt als gering eingestuft.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte liegt der Überschwemmungsbereich bei HQ 100 unmittelbar östlich der Lindenstraße. Die Grundwasserstände in der Planfläche sind noch unbekannt, bei Hochwasser in der Abens sind Rückstaueffekte möglich, daher muss die private bauliche Hochwasservorsorge beachtet werden. Keller sind wasserdicht und Gebäudeöffnungen entsprechend hoch über dem Gelände auszuführen.

4.5 Schutzgut: Luft / Klima

Bestand (Ist-Zustand):

Die Sukzessionsfläche ist als gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand bedeutsam für den Luftaustausch und die Lufterneuerung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die befestigten Flächen werden so wasserdurchlässig wie möglich gestaltet, daher besteht die Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlag. Dachbegrünungen würden ebenfalls einen Beitrag zur Luftbefeuchtung und Herabsetzung der Aufheizung der befestigten Flächen leisten. Die Freiflächen werden begrünt und es werden Kleinbäume gepflanzt, um die Luftbefeuchtung durch Verdunstung und Herabsetzung der Aufheizung zu begünstigen. Das geplante Vorhaben hat keine Barrierewirkung, Luftaustauschbahnen bleiben erhalten. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse auf den Grünflächen durch die dauerhafte Begrünung als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung.

Bewertung:

Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen. Die kleinklimatischen Verhältnisse können durch die Reduktion von Grünfläche und die Erhöhung der Versiegelung negativ verändert werden. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

4.6 Schutzgut: Landschaftsbild und Erholung

Bestand (Ist-Zustand):

Die Planfläche ist derzeit eine Sukzessionsfläche mit dichtem Gehölzaufwuchs in einer Fläche zwischen B 301, Lindenstraße und der bestehenden Bebauung im Süden und Westen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die Versiegelung im geplanten Baugebiet ist auf eine GRZ von maximal 0,4 begrenzt. Es ist ein Grünflächenanteil in Form von privaten Gärten und allgemeiner Grünfläche um die beiden freistehenden

Baukörper herum geplant. Zusätzlich ist die Pflanzung von Kleinbäumen vor allem entlang der Lindenstraße vorgesehen.

Bewertung:

Das beanspruchte Gelände hat für die Erholungsnutzung derzeit nur eine sehr geringe Bedeutung, wirkt sich allerdings optisch durch die Grünstruktur positiv aus. Durch die Bebauung mit zwei Wohngebäuden mit Grünflächenanteil wird die bisherige Situation verändert. Die Beeinträchtigung ist als gering zu bewerten. Die Gebäudestellung quer zur Lindenstraße und die gliedernde Anordnung der Bäume entlang der Lindenstraße wirken sich nicht negativ auf das Ortsbild aus.

4.7 Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit/Lärm

Bestand (Ist-Zustand):

Auf der Planfläche besteht eine ehemalige Bahntrasse. Durch die Bahnschwellen und den Bahnbetrieb kann eine Verunreinigung des Bodens erfolgt sein.

Das Plangebiet kann durch die Kläranlage und die B 301, sowie durch die Übergabestation Breitband möglichen Immissionen aus nordöstlicher Richtung ausgesetzt sein. Das nördliche der beiden geplanten Wohnhäuser hat einen Abstand von ca. 70 m zu den auf der Kläranlage vorhandenen Becken.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Um einen Nachweis zu erbringen, dass das für eine Wohnbebauung überplante Gebiet frei von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist und die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete eingehalten werden, wurde ein Sachverständigenbüro zur Beprobung, Analyse und Bewertung des Bodens beauftragt.

Um Lärmbelastungen durch Straßenlärm von der B 301 zu vermeiden, sind die 3-fach wärmeschutzverglasten Fenster in den nordseitigen Räumen des nördlichen Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Das nordseitige Wohngebäude soll gemäß der Empfehlung des Landratsamt, Immissionsschutz SG 41, so geplant werden, dass so weit möglich Schlafräume und Kinderzimmer mit ihren Fenstern auf der Süd-West-Seite liegen. Es muss sichergestellt werden, dass die Innenpegel der VDI 2719 eingehalten werden und dass bei der Planung der Wohngebäude der bauliche Schallschutz beachtet wird. Die den Wohnungen zugeordneten Freiflächen wie Gärten, Terrassen, Balkone sind nach Süden orientiert, so dass die Gebäude möglichen Lärm abhalten. Bei einem Beurteilungspegel für Lärm von ca. 59 dB(A) und nachts von 53 dB (A) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) zumindest tagsüber eingehalten.

Bewertung:

Gemäß Landratsamt sind die lärmintensiven Anlagenteile im Betriebsgebäude untergebracht, so dass daher nicht mit unzulässigem Lärm zu rechnen ist. Die Kläranlage liegt nordöstlich der geplanten Wohngebäude. Die vorherrschende Hauptwindrichtung in diesen Breiten ist Westen, so dass nur bei entsprechend unüblichen Windverhältnissen eine mögliche Geruchsbelästigung auftreten kann. Vom Immissionsschutz des Landratsamts Freising wurde im Verfahren zum Um- und Ausbau der Kläranlage entschieden, dass bei antragsgemäßer Errichtung keine unzulässigen Geruchsemissionen zu erwarten sind. Dies wird durch die bisherigen Erfahrungen der Gemeinde Rudelzhausen belegt.

Auf dem Dach des Gebäude für die Übergabestation Breitband (PoP) unmittelbar nördlich der geplanten Gebäude ist besteht ein Lüftungsgerät. Es wird davon ausgegangen, dass ein derartiges installiertes Lüftungsgerät in vielfachen gleichartigen Nutzungen in Wohngebieten verwendet wird und keine Lärmbeeinträchtigungen verursacht. Der Gemeinde sind keine Lärmbelastungen durch das Lüftungsgerät bekannt. Bei Ortsbegehungen wurde das Lüftungsgerät nicht als Lärmquelle identifiziert. Mit Lärmschutzfenstern auf der Nordseite der Gebäude kann eine Lärmbelästigung ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für ein schalltechnisches Gutachten oder ein Geruchsgutachten.

Durch die Pflicht, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten sowie durch die Grünflächen um die Gebäude ergeben sich Abstände zu den bestehenden Wohnhäusern am Ortsrand von Rudelzhausen. Belastungen durch den Baulärm bei Umsetzung der Planung treten zeitlich beschränkt nur während der Bauphase auf.

4.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Bestand (Ist-Zustand):

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auf und im Umfeld der Planung befindliche Spartenleitungen als Sachgüter sind bekannt, aber in ihrer genauen Lage noch nicht verortet.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen ist gesetzlich geregelt. Spartenleitungen im Plangebiet Baubeginn vom Planer der Gebäude und vom Bauherrn abgefragt werden.

Bewertung:

Keine Bedeutung für die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Es gibt keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere kumulative negative Wechselwirkungen des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Bundesstraße B 301 oder die Breitbandübergabestation sind nicht bekannt.

Durch die geplante Bebauung auf der Sukzessionsfläche ist keine erhebliche Wechselwirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Das kartierte Biotop liegt als wertvoller Lebensraumkomplex außerhalb des Planbereichs und wird nicht beeinträchtigt. Die Ausweisung der ehemaligen Bahntrasse als Ausgleichsfläche erhält die Funktion als Trittstein für den Aufbau eines Biotopverbundes und einer Vernetzung mit extensiven Grünflächen. Durch die Sicherung der Grünlandnutzung und die Pflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche werden Gehölzstrukturen geschaffen, die zukünftig für Vogelarten an Wert gewinnen. Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

5. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich zukünftig weiterhin als Sukzessionsfläche bestehen, deren Gehölzaufwuchs zeitweise auf den Stock gesetzt wird. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) bleibt auch die Funktion als Lebensraum erhalten.

Die Bebauung bedeutet grundsätzlich eine Verschlechterung der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Versiegelung des Bodens sowie des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Ausweisung als Wohngebiet nötiger Wohnraum geschaffen wird.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

6.1 Allgemein

Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §14 BNatSchG dar. Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.2 Vermeidung

Zur Vermeidung von nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben und zur Begrenzung des Eingriffs werden folgende Maßnahmen in der Grünordnungsplanung festgesetzt:

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein unbedingt nötiges Maß und Begrünung der offenen Flächen
- Pflanzung von heimischen Gehölzen auf den allgemeinen Grünflächen als Eingrünung.
- je 200 m² Grundstücksfläche Pflanzung eines heimischen Baumes, Hochstamm 3xv. mdB. STU 18-20.
- für befestigte Flächen Verwendung von Belägen, die ein Höchstmaß an Niederschlagswasser versickern lassen wie Drainpflaster, wassergebundene Decke oder Rasenpflaster.
- unter Zäunen belassen eines Abstandes zur Bodenoberfläche von mindestens 10 cm für Kleintiere.
- Ansaat von Saatgut für kräuter- und wildblumenreiche Extensivwiesen in Grünstreifen entlang der B301.

6.3 Ausgleichsflächenbedarf

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Begründung des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Wohngebäude mit den nötigen Infrastrukturanlagen wie Wege und Stellplätze und intensiven Grünflächen 2.475 m ²	Intensive Freiflächen im Bereich der Breitbandübergabestation.	875 m ²	0,35 AI	306,25 m ²
	Extensive Grünflächen mit Sukzession, dichtem Gehölzaufwuchs und Krautsäumen.	1.600 m ²	0,85 AII	1.360 m ²
Gesamt				1.666,25 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit für das Gesamtgebiet 1.666,25 m².

Entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächenkonzeption wird der Eingriff auf der Eingriffsfläche selbst und auf einer externen Fläche ausgeglichen.

6.4 Ausgleichsfläche

Ermittlung der Ausgleichsflächengröße

Bestand	Planung Ausgleich	Komp.-faktor	Ausgleichsfläche	Ausgleichsflächenbedarf
Dichter Bewuchs auf der Zugtrasse	Entwicklung eines Biotops für die Zauneidechse, Erhalt der Durchgängigkeit	2	2*300=600 m ²	1.666,25 m ²
Ackerfläche Flur Nr. 1054 Steinbach	Gehölzpflanzung und abgestimmtes Mahdregime	1	1.080 m ²	
Gesamt			1.680 m²	1.666,25 m²

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wird im Eingriffsbereich und auf einer externen Fläche nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche ist mit rund 1.680 m² etwas größer als der Ausgleichsflächenbedarf.

Ausgleichsflächen:

Im Baugebiet 300 m² der ehemaligen Bahntrasse außerhalb von Einzäunungen. Extern 1.080 m² einer zusammenhängenden Fläche in der Gemarkung Steinbach. Die Fläche wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche geführt.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Besitzer der Flächen der Ausgleichsmaßnahmen, sowie für die Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich, ist der Antragsteller und Bauherr der geplanten Bebauung Herr Thomas Kastner, Mainburg-Puttenhausen.

Ausgleichsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche Flur Nr. 447/60:

Erhalt des ehemaligen Bahndammes entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Flächengröße beträgt 300 m² und bleibt frei von Wegen oder Zäunen, so dass eine Anbindung zur kartierten Biotopfläche im Süden bestehen bleibt. Auf der Fläche wird durch ein Freischneiden des südlichen Böschungsbewuchses und Aufwuchses auf der Fläche die Besonnung wieder hergestellt. Auf den besonnten Flächen wird Gleisschotter und in den Randbereichen Saatgut für Magerrasen eingebracht, um den Standort als Lebensraum für die Zauneidechse aufzuwerten.

Es ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z.B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Regelmäßige Kontrollen und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am besten im Frühsommer vor der Blüte, sind durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 1054 in Steinbach:

Auf der externen Ausgleichsfläche wird am südlichen Rand der Fläche der bereits als Biotop kartierte Saum aus Erlen entlang dem Langenwiesbach durch zwei zusätzliche Reihen von Schwarz-Erlen erweitert. Die Baumpflanzung muss mit dem Betreiber der Freileitung abgestimmt werden. Als Mindest-

größe sind Heister 2xv, mind. 150 cm hoch zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.

Das Entwicklungsziel ist eine Erlenpflanzung (Biotoptyp WN). Die Gehölzpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen und mind. zwei Jahre durch eine jährliche Mahd freizuhalten, das Mahdgut ist zu entfernen. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 15 Jahre.

Nördlich an die Gehölze anschließend soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Hochstaudenflur, Biotoptyp GH, entwickelt bzw. der Röhrichtbestand erweitert werden. Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre im Herbst in jährlich abwechselnden Abschnitten. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 10 Jahre. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage müssen die Gehölzpflanzungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Die Fertigstellung der externen Ausgleichsfläche ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim zu melden.



Blick auf die Fläche Flur 10154 in der Gemarkung Steinbach am Langenwiesbach. Auf dieser Fläche wird der externe Ausgleich in Form von Erlenpflanzungen am Bach (im Bildhintergrund) und Entwicklung einer Röhricht- und Hochstaudenflur (auf der linken Seite) geplant.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Sachzwänge hinsichtlich der erforderlichen Erschließung - neben der Straßenanbindung ist auch eine wasser- bzw. abwassertechnische Anbindung erforderlich - dem Bau innerhalb des Ortsbereichs und der Verfügbarkeit von Grundstücken ist für das beabsichtigte Bauvorhaben kein alternativer Standort vorhanden oder eine Planungsalternative möglich. Mit der Erschließung

des Baugebiets 'Lindenstraße II' wurden die Erschließungsanlagen so ausgeführt, dass sie eine Erweiterung darstellen zum bestehenden Ortsrand. Wege und Kanal werden entsprechend dimensioniert. Eine Ausweisung in einem anderen Bereich des Gemeindegebiets würde daher zu einem größeren Ressourcenverbrauch führen. Mit dem Bau der Gebäude auf der Planfläche wird eine Lücke im Ortsrand geschlossen.

8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Bebauungsplans, Angaben der Gemeinde, Begehungen des Gebiets, Angaben der Naturschutzbehörde und Analyse von Datengrundlagen.

9. Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen, insbesondere die Gehölzpflanzungen, Einhaltung der Mahdtermine und die Aufwertung des Bahndamms einer Überwachung unterzogen werden.

Durchgeführt werden sollte ein Monitoring, das für die Gehölzpflanzungen auf 10 Jahre nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen angesetzt wird. Es kann bei ordnungsgemäßer Pflege davon ausgegangen werden, dass das Entwicklungsziel nach 10 Jahren erreicht ist.

10. Zuordnung

Zuordnungsfestsetzung gem. §9 Abs.1a Satz 2 BauGB. Die Grünordnungsmaßnahmen und landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan auf den Flurnummern 447/60 und 1054 in der Gemarkung Steinbach sind durchzuführen, wie festgelegt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen auf einer Fläche von 1.380 m² entsprechen dem Ausgleichsbedarf des Bauvorhabens.

11. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet Lindenstraße II“ soll die Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet ermöglicht werden. Zu diesem Zweck ist von der Gemeinde Rudelzhausen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern und der Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen, da die Fläche bisher nur als 'Sonstige Grünfläche' und 'Dorfgebiet' ausgewiesen ist.

Das Projektgebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 1356/14, 1342/4, 447/60 und 1346/8 der Gemarkung Enzelhausen und entspricht einer Gesamtfläche von 0,32 ha. Der Geltungsbereich besteht aus einer Sukzessionsfläche.

Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe sind demnach die Überbauung des Bodens mit der Wohnbebauung und den Infrastrukturanlagen wie Stellplätzen und der Verlust von extensiver Grünfläche anzusehen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eintretenden positiven Aspekte sind die projektbedingten Auswirkungen insgesamt

nicht als erheblich zu bewerten. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage: Januar 2003) ermittelt und beträgt für das Gesamtgebiet rund 1.666,25 m². Als Ausgleichsfläche werden die Ausgleichsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche auf Flur 447/60 und auf einer externen Ausgleichsfläche auf Flur 1054 in der Gemarkung Steinbach festgesetzt (vgl. Kap. 6.5). Diese nehmen eine Gesamtfläche von 1.680 m² (300 m² mit Faktor 2 und 1.080 m² externe Ausgleichsfläche) ein, so dass der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf damit vollständig ausgeglichen wird. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, sodass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – vollständig ausgeglichen sind. Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Gehölzpflanzungen, der Einhaltung der Mahdtermine und die Anlage eines Biotops für Zauneidechsen einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings sollte bis zur Erreichung des Entwicklungsziels dauern. Dieses wird voraussichtlich in 10 Jahren erreicht. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine dingliche Sicherung muss erfolgen.
Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Baugebiet „Lindenstraße II“ keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Gemeinde Rudelzhausen

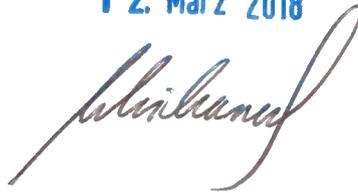
verteten durch

Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister

Kirchplatz 10

84104 Rudelzhausen

12. März 2018



Planer:

München, den 18.09.2017



Stefan Joven
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Ms.c. Wasser und Umwelt
Ingeborgstr. 22
81825 München
Tel. Büro: 089/43987339
Mobil: 0172/2728887

1 Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB

1.1 Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenstraße II“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Stefan Joven aus München Trudering beauftragt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 u. 2 BauGB

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

- Hinweis auf noch nicht exakt ermittelte Grenzen
- Hinweis auf ausreichenden Abstand zu Hopfenflächen
- Hinweise auf Spartenabfragen und Anmeldung von Erschließungsmaßnahmen
- Hinweis auf Festlegung von Sichtdreiecken an der B 301 und an den Zufahrten der Lindenstraße
- Hinweis, dass keine direkten Zufahrten auf die B 301 angelegt werden dürfen und nur eine neue Zufahrt auf die Lindenstraße erfolgen darf.
- Hinweis auf Eintragung einer auf 15 m reduzierten Anbauverbotszone entlang der B 301 und dass unter bauliche Anlagen auch Stellplätze fallen. Dies bedeutet ein Bauverbot innerhalb diesem Bereich
- Hinweis auf mindestens 8 m Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand der B 301.
- Hinweis, dass keine Parkplätze entlang der Lindenstraße angelegt werden dürfen, die ein Befahren des Gehwegs nötig machen.
- Hinweise auf mögliche Immissionen durch die Kläranlage, Funk- und Fernmeldeanlage sowie Straßenlärm der B 301.
- Hinweis auf die Pflicht, eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Freising – Tiefbau zu schließen.
- Hinweis auf Reduzierung der Wandhöhen unter 9 m.
- Hinweis, dass die Entwässerungseinrichtungen der Lindenstraße nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Anbauverbotszone eingehalten werden muss.
- Hinweis, dass für etwaig später notwendige Lärmschutzmaßnahmen an der Kreisstraße FS42 der Maßnahmenträger aufkommen muss.
- Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen und Belastungen durch die Bahnanlage.
- Hinweis auf den Erhalt des Bahndammes für den Naturschutz.
- Hinweis auf Meldung der Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umwelt.
- Hinweis auf die zusätzliche Realisierung von Bäumen 1. Ordnung, Präzisierung der Pflanzungen und Bezeichnung der Biotoptypen.
- Hinweis auf Einrichtung einer dinglichen Sicherung, Dienstbarkeit als Sicherheit zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.
- Hinweis auf Aufwertung der Ausgleichsflächen als Lebensraum für die Zauneidechse.
- Hinweis auf Vermessung und Absteckung von Grundstücksgrenzen und Festlegung von Verlegezonen für die Versorgungsleitungen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitzuteilen.
- Hinweis auf bestehende Wasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Wertung und Abwägung:

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgt auf Grundlage der durchgeführten und vorgelegten Gutachten und Untersuchungen.

Die Hinweise wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen sowie in die Pläne eingearbeitet. Eine Vermessung der Flächen erfolgte, die Grundstücke werden zusammengefasst unter einer Flurnummer.

Die Planung wurde dahingehend abgeändert, dass von der Lindenstraße nur eine Zufahrt zwischen den geplanten Gebäudeteilen erfolgt und der Gehweg nur an dieser Zufahrt überfahren wird. Der Parkplatz wird über die Flur 1356/12 erschlossen. Die Entwässerungsanlagen der Kreisstraße dürfen

nicht beeinträchtigt werden. Mit der Baugrenze wird zur Lindenstraße ein Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Eine Bodenuntersuchung wurde durchgeführt. Die Analysen ergaben keine Schadstoffgehalte über dem Zuordnungswert Z0, somit ist das Aushubmaterial nach dem derzeitigen Kenntnisstand uneingeschränkt wiederverwertbar.

Um Lärmbelastungen zu vermeiden sind die 3-fach wärmeschutzverglaste Fenster in den relevanten Räume nordseits zur B 301 hin als Schallschutzfenster auszuführen. Die Gemeinde hat keine von dem Lüftungsgerät der Übergabestation Breitband oder der Kläranlage ausgehenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Die Sichtdreiecke wurden eingezeichnet und müssen frei von Bebauung oder Sichthindernissen bleiben. Von den Ausfahrten auf die Lindenstraße bestehen mind. 50 m Sichtachsen.

Im Bebauungsplan wurde die 15 m Anbauverbotszone eingetragen.

Es werden die grünordnerische Festsetzungen konkretisiert und auch Bäume erster Ordnung eingeplant. Die Oberkanten des Bahndammes müssen erhalten und als Biotop für die Zauneidechse als Leitart hergerichtet werden. Nur im Bereich der Stirnseiten der Gebäude wird 1–1,5 m in den Bahndamm eingegriffen.

Bestehende Leitungen sind in ihrer Lage zu ermitteln und nach Beantragung zu verlegen.

Ergebnisse und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und Schutzgüter

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts bewertet.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Norden des Ortes Rudelzhausen in der Gemarkung Einzelhausen gewählt. Unmittelbar nordöstlich des Grundstücks verläuft die Bundesstraße B 301 von Abensberg nach Freising. Südöstlich grenzt die Lindenstraße an. Die Fläche bildet eine Lücke im bebauten nördlichen Ortsrand.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen minimieren und reduzieren die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume', 'Boden' sowie 'Wasser' auf ein mittleres bis geringes Maß. Der verbleibende und nicht vermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt wird intern im Bereich des ehemaligen Bahndammes im Norden des Planungsgebietes sowie auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Es kann insgesamt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen von geringen und örtlich begrenzten Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume', 'Boden' und 'Wasser' ausgegangen werden.

Die Gemeinde hat die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, da durch diese die Umweltauswirkungen in den einzelnen Sachgütern auf ein geringes bis sehr geringes Maß gesenkt werden.

Der Feststellungsbeschluss nach Abschluss des Verfahrens wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.09.2017 gefasst.

München, 18.09.2017



Dipl. Ing., M.Sc. Stefan Joven
Landschaftsplaner und Bauingenieur