

3. Vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen

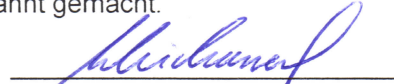
Lageplan M 1/5000

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 17.10.2007 bis zum 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Rudelzhausen, 02.11.2007

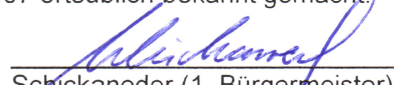



Schickaneder (1. Bürgermeister)

2. Die Auslegung nach § 3 BauGB wurde vom 09.11.2007 bis zum 09.12.2007 durchgeführt. Die Auslegung wurde vom 02.11.2007 bis 09.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

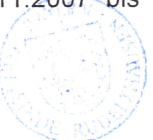
Rudelzhausen, 10.12.2007





Schickaneder (1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde von 09.11.2007 bis zum 09.12.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rudelzhausen, 10.12.2007





Schickaneder (1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.12.07 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen festgestellt.

Rudelzhausen, 11.12.2007

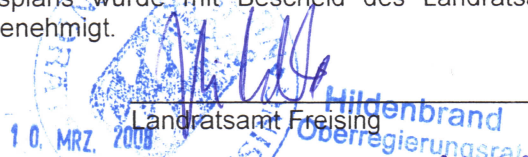



Schickaneder (1. Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Rudelzhausen hat die am 10.12.07 festgestellte 3. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans am 18.12.07 nach § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Landratsamts Freising vom 28.01.2008, AZ 51-610-100/21 genehmigt.


Freising,



6. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 06.02.2008 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Kraft getreten.

Rudelzhausen, 06.02.2008




Schickaneder (1. Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

17.10.2007

zur 3. vereinfachten Änderung

GEMEINDE RUDELZHAUSEN
LANDKREIS FREISING
REG.-BEZIRK OBERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsabsicht
 - 1.1 Anlass
 - 1.2 Planungsumgriff

2. Grundlage der Planung
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Vorgaben des bestehenden Flächennutzungsplans (FNP)
 - 2.3 Verkehrserschließung
 - 2.4 Versorgungsanlagen
 - 2.5 Vegetationsbestand
 - 2.6 Wasserwirtschaft
 - 2.7 Immissionsschutz
 - 2.8 Entwicklung und Bedarf

3. Bewertung
 - 3.1 Standort
 - 3.2 Landschaft

4. Planung
 - 4.1 Städtebauliche Entwicklung
 - 4.2 Landschaftsentwicklung

5. Folgeplanungen
 - 5.1 Naturschutzfachliche Eingriffsreglung

1. Planungsabsicht
 - 1.1 Anlass
Die Änderung des FNP wird nötig, da das bestehende Gewerbegebiet in ein – Allgemeines Wohngebiet – umgewandelt werden soll. Dazu hat die Gemeinde Rudelzhausen am 19.03.2007 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden FNP gefasst.
Die Gemeinde Rudelzhausen besitzt einen genehmigten FNP aus dem Jahre 1996. Im derzeit gültigen Rechtsstand des FNP, seit 17.10.1996, wird diese Fläche als gewerbliche Nutzfläche dargestellt.
 - 1.2 Planungsumgriff
Das Deckblatt nimmt eine Fläche von ca. 1,5 ha ein. Der Geltungsbereich der zu ändernden Fläche umfasst ca. 1,5 ha. Davon sind ca. 1,5 Gewerbegebiet (GE), wovon 0,25 ha in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und der Rest von 1,25 ha in landwirtschaftliche Flächen umgeändert werden.

2. Grundlage der Planung
 - 2.1 Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsende von Tegernbach, westlich der Kreisstraße (Nandlstädter Straße) nach Hausmehring/Nandlstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Golfplatz.
 - 2.2 Vorgaben des Flächennutzungsplans
Der Ort Tegernbach ist als Dorfgebiet(MD)/allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, das Planungsgebiet als Gewerbegebiet. Die angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet (MD) und landwirtschaftliche Flächen beschrieben
 - 2.3 Verkehrserschließung
Das bestehende Planungsgebiet ist über die unter Pkt. 2.1. beschriebenen Strassen an das regionale Straßennetz angebunden. Weitere Erschließungsstrassen sind nicht nötig.
 - 2.4 Versorgungsanlagen
Die Stromversorgung erfolgt über E-On., die Wasserversorgung über den Zweckverband Au/Hallertau. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem in die neu erstellte Kläranlage. Die Telekommunikationsleitungen wurden in den bestehenden Straßentrassen verlegt.
 - 2.5 Vegetationsbestand
Das Planungsgebiet als Teilfläche des bestehenden Gewerbegebiets ist derzeit bereits erschlossen. Die umlaufende Eingrünung ist teilweise vorhanden, die weitere Eingrünung ist noch im Zuge der künftigen Bebauung zu erstellen.
Die interne Eingrünung der bereits bebauten Parzellen ist größtenteils umgesetzt. Im direkten Zusammenhang mit dem Planungsgebiet befinden sich keine relevanten Vegetationsbestände.
 - 2.6 Wasserwirtschaft
Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Retentionsbereiche des in östlicher Richtung fließenden Rußbachs.
 - 2.7 Immissionsschutz
Schalltechnische Gutachten sind voraussichtlich nicht erforderlich, da zwischen dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet gegenseitig störende Auswirkungen auszuschließen sind.
 - 2.8 Entwicklung und Bedarf
Das ursprünglich starke Interesse von ortsansässigen Betrieben, Gewerbeflächen zu erwerben um auszusiedeln, hat in den letzten Jahren stark abgenommen.
Die Ansiedlung von auswärtigen Firmen ist aufgrund fehlender Nachfrage ebenfalls nicht zu erwarten. Der kurz- bis mittelfristige Bedarf erscheint durch die verbleibenden Parzellen im gemeindlichen Gewerbegebiet „Am Schoosfeld“ ausreichend gedeckt zu sein. Die künftige Nachfrage nach Bauland wird wohl stärker auf Wohnbaugrundstücke ausgerichtet sein.
3. Bewertung
 - 3.1 Standort
Der Standort des neu geplanten Wohngebiets bietet sich durch seine Verkehrsgunst, die bereits vorhandene Erschließung sowie die direkte Nähe zum Dorf an.
 - 3.2 Landschaft
Da das Baugebiet bereits besteht und erschlossen ist, sind mit der Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen keine negativen

Auswirkungen für die umliegende Landschaft zu erwarten. Es werden gegenüber dem Bestand voraussichtlich mehr Grünflächen und mehr Pflanzungen entstehen, so dass sich die Einbindung in das bestehende Landschaftsbild verbessern wird. Die Ableitungen und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sollte durch entsprechende Vorgaben in der weiteren Planung geregelt werden, um die Landschaft möglichst gering zu belasten. Einleitung in den Vorfluter und Versickerung auf den Parzellen wären geeignete Mittel. Der ursprüngliche Grad der Versiegelung sollte bei den folgenden Planungen, durch entsprechende Reglementierung, wesentlich reduziert werden.

4. Planung

4.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Erschließung ist auf das notwendigste Maß zu beschränken. Die Einbindung der Gebäude in die Topographie sollte durch eine Angleichung an die bestehenden Gebäudehöhen und -größen erfolgen.

4.2 Landschaftsentwicklung

Die bereits bestehende Eingrünung in Form des Grüngürtels, sollte in das Baugebiet hinein fortgesetzt werden um eine Vernetzung der Grünflächen des gesamten Gebiets zu erreichen.

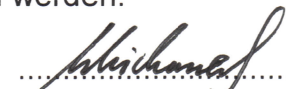
Die Versiegelung der Bauflächen und die Rückhaltung des Regenwassers sollte entsprechend Pkt. 3.2. geregelt werden.

5. Folgeplanungen

5.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

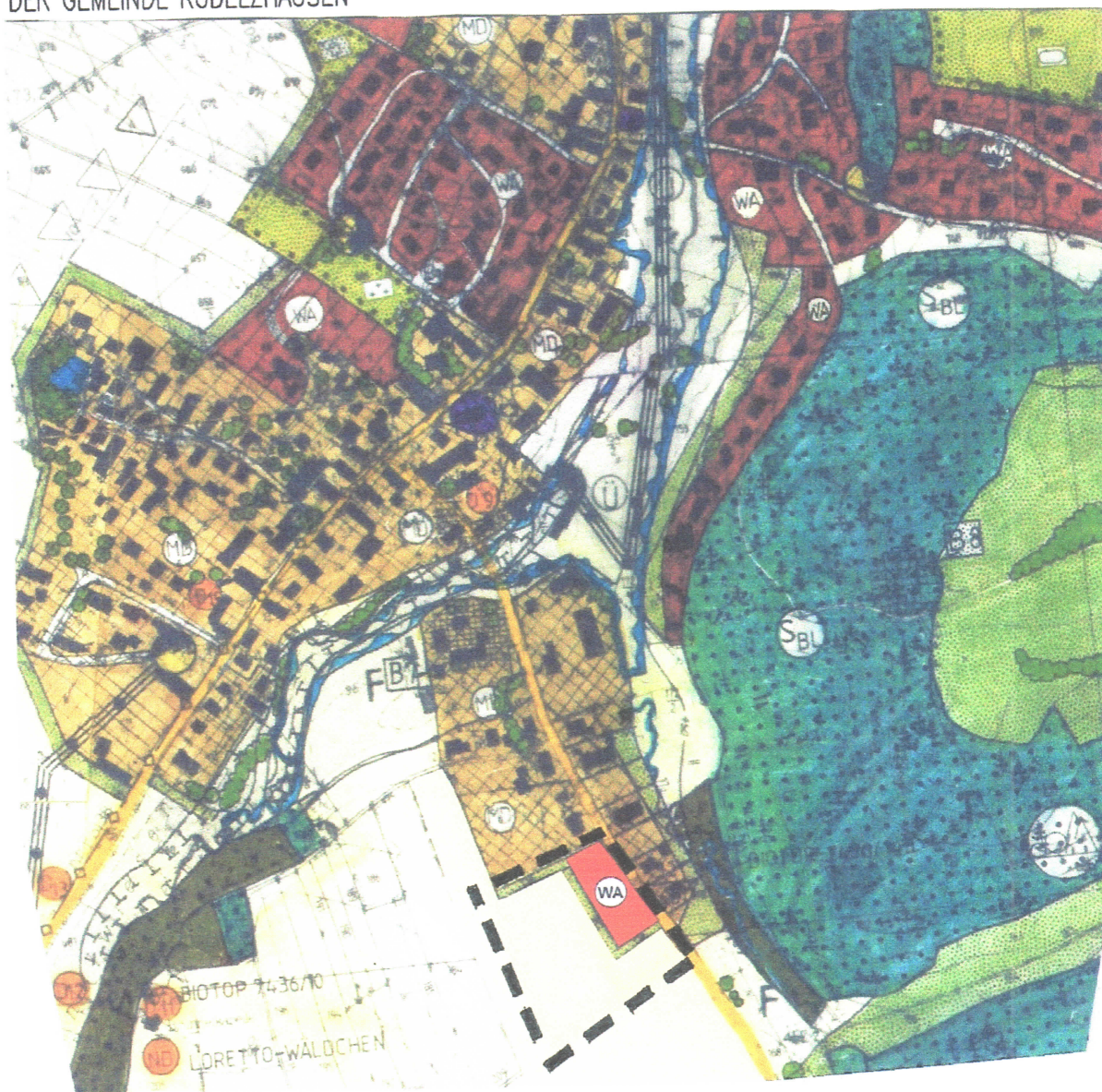
Zum Genehmigungszeitpunkt des bestehenden F-Plans war die Eingriffsregelung noch nicht anzuwenden. Da bei der geplanten Änderung eine Reduzierung der Bauflächen (Versiegelung) sowie Erhöhung der Grün- und Pflanzflächen erfolgt und somit eine Verbesserung in grünordnerischer Sicht erreicht wird, kann von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Rudelzhausen, den 17.10.2007


.....
1. Bürgermeister
Konrad Schickaneder

PLANZEICHNUNG M 1: 5000

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN



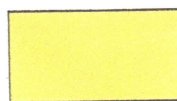
PLANZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET N. § 4 BauNVO



FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT



GRÜNFLÄCHE