

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) NR. 1, § 9 (1) NR. 1 BAUGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

- erz(2) Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- erz(2.35) Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- WH Wandhöhe
- 1/2 E offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig
- SD Satteldach
- DN 20-30° Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BAUGB, §§ 22 u. 23 BAUNVO)

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BAUGB)

▲ Vorgeschlagene Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen

15. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BAUGB)
- sk Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BAUGB)
- Stützmauer (§ 14 BAUNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BAUGB)



PLANLICHE HINWEISE

16. Kartensymbole für die Bayerischen Flurkarten

- 56/21 Flurstücksnummer
- o Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze
- 27 Wohngebäude mit Hausnummer

17. Verschiedenes

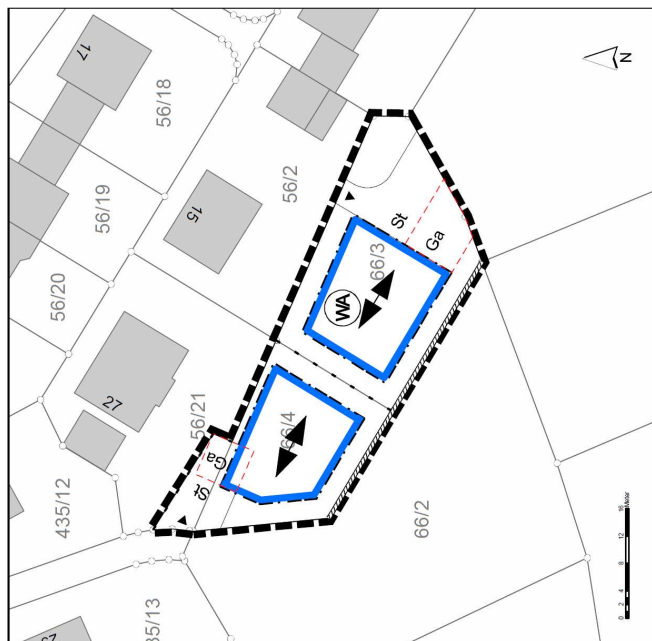
- ▲▲▲▲▲▲▲ vorgeschlagene Firstrichtung
- Grundstücksgrenze



Rechtskräftiger Bebauungsplan Hebrontshausen mit Änderung | Maßstab 1:2.500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rudelzhausen hat in der Sitzung vom 19.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2016 hat in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2016 hat in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis 09.01.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2016 bis 09.01.2016 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2017 als Satzung beschlossen.



3	Satzung	23.01.2017	Bk
2	Entwurf	21.11.2016	Bk
1	Vorentwurf	19.09.2016	Bk
0	Erstausgabe Vorentwurf	12.08.2016	Bk
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	gez.
			pppr.

**BEBAUUNGSPLAN
„Hebrontshausen 3. Änderung“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN**



GEMEINDE: RUDELZHAUSEN
KREIS: FREISING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Ulrich Voerkelius
DIP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Landschaftsplanung + Bauleitung + Freianlagen + Gartanlagen +
Geografische Informationssysteme
Müller-Waumann-Abt. 11a - 85614 Freising
Tel.: 089 38 92 20 11 | Fax: 089 38 92 20 12
info@voerkelius.de | www.voerkelius.de

Datum:	23.01.2017	Maßstab:	1 : 500
Dateiname:	BP_Hebrontshausen.mxd	Plangröße:	A2
Bearb.:	U. Voerkelius, B. Kübler	Gez.:	Bernhard Kübler



Rudelzhausen
den **01. Feb. 2017**

Konrad Schickkaneder
Konrad Schickkaneder
Erster Bürgermeister

7. Ausgeteilt



Rudelzhausen
den **01. Feb. 2017**

Konrad Schickkaneder
Konrad Schickkaneder
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **23.1.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Rudelzhausen
den **03. Feb. 2017**

Konrad Schickkaneder
Konrad Schickkaneder
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„HEBRONTSHAUSEN 3. Änderung“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 23.01.2017

GEMEINDE RUDELZHAUSEN:



Konrad Schickaneder
1. Bürgermeister

Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen +
Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Nikolaus-Alexander-Mair-Straße 18
84034 Landshut
Telefon +49 871 273021 Fax +49 871 273022
ulrich@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGE	3
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
1.2	BEBAUUNGSPLAN	3
2.	LAGE UND BESTANDSSITUATION	4
2.1	RÄUMLICHE LAGE	4
2.2	GRÖÖE	4
2.3	DERZEITIGE NUTZUNG	5
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
3.1	ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
3.2	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	5
4.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	6
4.1	PLANUNGSANLASS	6
4.2	STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIEL	6
5.	ERSCHLIEÖUNG	6
5.1	IMMISSIONSSCHUTZ	6
5.2	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.3	SONSTIGES	7
	UMWELTBERICHT	9
1.	EINLEITUNG	9
2.	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEÖLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÖHRUNG DER PLANUNG	9
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÖHRUNG DER PLANUNG	12
4.	GEPLANTE MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEÖLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	12
5.	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÖCKEN	14
6.	MAÖNAHMEN ZUR ÖBERWACHUNG (MONITORING)	15
7.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15

1. Rechtsgrundlage

1.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.

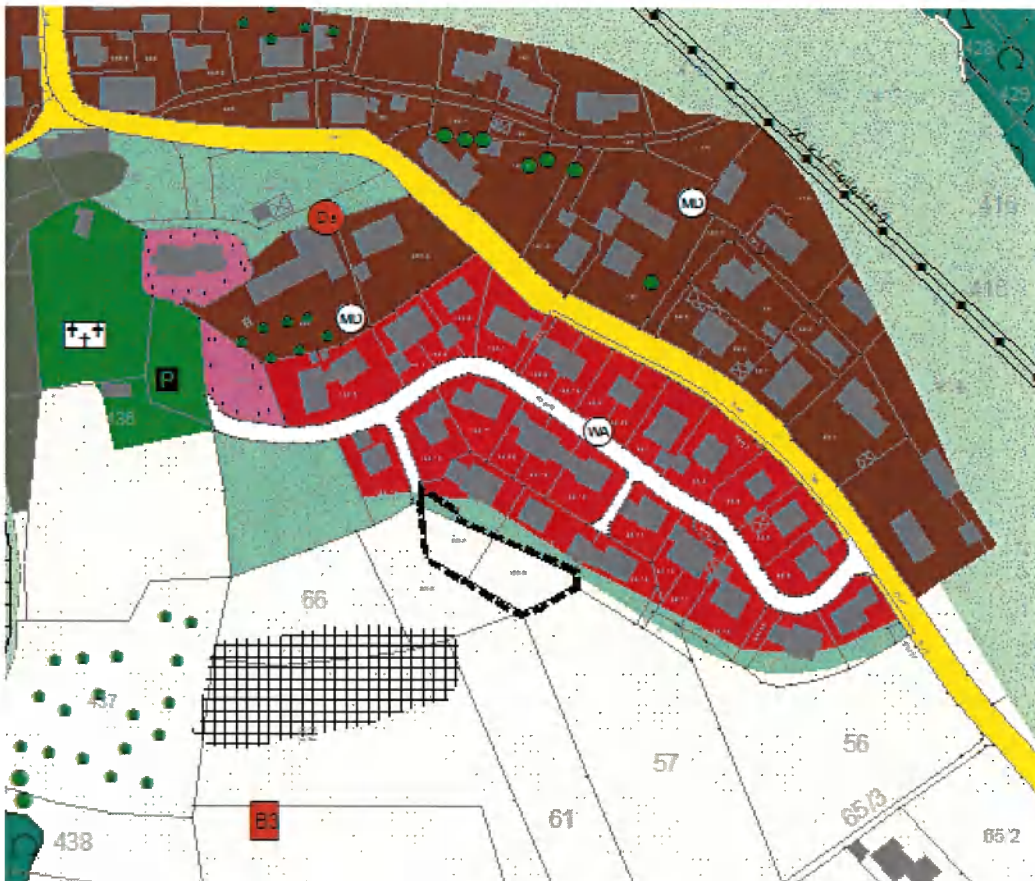


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Planungsgebietes.

1.2 Bebauungsplan

Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 19.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Hebrontshausen“ auf Grund von Bauvoranfragen zu ändern. Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Lage und Bestandssituation

2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Hebrontshausen und wird verkehrstechnisch über die „Jakobusstraße“ angebunden.

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Westen von einem unbebauten Grundstück. Im Norden schließt sich Wohnbebauung an. Im Süden wird das Gebiet von einem Grundstück mit kleingärtnerischen Nutzung und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen umrahmt.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Nummer 56/21 (TF), 66/3 und 66/4.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1.240m².

2.3 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz und werden kleingärtnerisch bzw. freizeitlich genutzt.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Regionalplan – Region München (14) – liegt die Gemeinde Rudelzhausen im Allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hebrontshausen“ an und umfasst die Flurstücke 56/21 (Teilfläche), 66/3 und 66/4. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abb. 2: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bauwille der privaten Grundstückseigentümer im Geltungsbereich.

4.2 Städtebauliche Erforderlichkeit und Planungsziel

Aus städtebaulicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen. Die Grundstücke unterliegen einer intensiven Nutzung. Zudem sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Die bisherige Dachneigung von 39° bis 43° bei einer maximalen Wandhöhe von 3,7m entspricht nicht mehr den heute üblichen baulichen Maßstäben. Es erfolgt eine städtebaulich vertretbare Anpassung mit einer Dachneigung von 20° bis 30° und einer maximalen Wandhöhe von 6,5m. Dies kann – in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Gebäudebreite – bei einer jeweils maximalen Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung, eine nach neuer Festsetzung ca. einen Meter höhere Firsthöhe bedeuten.

5. Erschließung

Das Baugebiet schließt im Süden an das bestehende Baugebiet an und ist über die Jakobusstraße erreichbar.

5.1 Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden keine immissionsrechtlichen Beeinträchtigungen gesehen. Es können zeitweise unumgängliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Sonstige immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den zuständigen Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau und kann als gesichert betrachtet werden.

b) Oberflächenwasser

Derzeit versickert das Oberflächenwasser an Ort und Stelle.

Das anfallende Regenwasser ist in einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal abzuführen.

c) Abwasserbeseitigung

Die Gebäude und Grundstücke werden im Mischwassersystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage in Rudelzhausen.

d) Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising und ist als gesichert zu betrachten.

e) Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über die Fa. Bayernwerk AG. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.

f) Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsbereichs kann als gesichert angesehen werden.

5.3 Sonstiges

a) Altlasten

Der Gemeinde Rudelzhausen sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

b) Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind laut Aussagen des Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 und 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

c) Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hebrontshausen. Die bisher kleingärtnerisch genutzten Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzten Bereich (Außenbereichsfläche) dar.

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im vorliegenden Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die entsprechenden Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans berücksichtigt.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

a) Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes (062).

Dieses grenzt im Westen an das Lechtal und das Altbayerische Donaumoos. Im Norden ist es in etwa von der Donau und dem Gäuboden begrenzt. Im Osten stößt es entlang der Isar an das Isar-Inn-Hügelland. Im Süden geht es in die Münchner Schotterebene, das Dachauer und Erdinger Moos und das Fürstenfeldbrucker Hügelland über.

b) Schutzgut Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte im M 1:25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt herrschen im Planungsgebiet Braunerden aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) vor.

Die Böden sind durch unterschiedliche kleingärtnerische und freizeitliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich tragfähige Bodenverhältnisse vorherrschen.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert bzw. zwischengelagert und für die Gartengestaltung genutzt. Durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit Garagen können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen bis zu ca. 400m² dauerhaft versiegelt werden. Davon dürfen jedoch einige Flächen wie etwa Stellplatzflächen und Garagenzufahrten nur teilversiegelt werden.

Durch die Wohnnutzung der geplanten Gebäude entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

c) Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Amtliche Überschwemmungsgebiete fehlen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Auf Grund der topografischen Lage ist mit keiner Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers zu rechnen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung daher keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Des Weiteren sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die die Rückführung von unbelastetem Regenwasser in den Wasserkreislauf vorsehen.

Auf Grund der geplanten Nutzung im Baugebiet sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

d) Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Rudelzhausen weist relativ einheitliche großklimatische Bedingungen auf. Das Klima wird, wie im gesamten nördlichen Alpenvorland bis etwa zur Donau, noch weitgehend vom Einfluss der Alpen bestimmt. Bei Strömungen aus nördlichen Richtungen bewirken Staubbildungen am Alpenrand relativ große Niederschlagshöhen, wobei die Niederschläge in allen Monaten deutlich mit der Höhe über NN zunehmen. Typisch für die Verteilung der Niederschläge sind lang anhaltende Dauerregen.

Im bundesdeutschen Vergleich zeigt das Klima merklich kontinentale Züge (DT. WETTER-DIENST 1992). Merkmale der kontinentalen Prägung des Klimas sind die im Vergleich zu den Niederschlägen im Winter, ergiebigeren Sommerregen und besonders hohe Temperatur-differenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 - 8° C, die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr liegen bei Werten zwischen 700 mm und 750 mm.

Die Tallagen unterscheiden sich klimatisch von den übrigen Hügellandbereichen. Im Allgemeinen zeichnen sich die Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr aus. Im Vergleich zum übrigen Hügelland liegen hier die Temperaturen in klaren April- und Mainächten um 4 - 7° C tiefer (OBERFORSTDIREKTION REGENSBURG 1992).

Aufgrund des hohen Anteils landwirtschaftlicher Nutzflächen im Gemeindegebiet Rudelzhausen dominieren Kaltluft produzierende Flächen, so dass es zu keiner Wärmebelastung im Gemeindegebiet kommt.

Der geplante Gebietscharakter lässt keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen erwarten.

e) Schutzgut Tiere/Pflanzen

Im Planungsgebiet kommen keine Biotope vor. Das Planungsgebiet wird derzeit kleingärtnerisch und freizeitlich genutzt.

Der geringe Flächenverlust als potentieller Lebensraum wird mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft und im Rahmen der Eingriffsregelung auf einer externen Fläche im Umgebungsbereich ausgeglichen.

f) Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Es sind daher keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

g) Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) / -Verkehr

Die Zunahme des Anliegerverkehrs wird als relativ gering erachtet. Lärmimmissionen werden daher nur unerheblich zunehmen. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

h) Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche schließt im Süden unmittelbar an den Siedlungsbereich des Ortsteils Hebrontshausen an. Das Planungsgebiet ist derzeit als intensiv genutztes Gartengrundstück wahrzunehmen und überwiegend als leicht nach Norden und Nordost geneigter Hang anzusprechen.

Es wird lediglich von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

i) Schutzgut Kultur- Und Sachgüter

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Freising oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Durch die Planung sind keine dauerhaften Umweltauswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv kleingärtnerisch und freizeitlich genutzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

a) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen.

b) Schutzgut Wasser

Das anfallende Regenwasser ist in einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal abzuführen.

Im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

c) Schutzgut Landschaft

Mit einer wirksamen Eingrünung der Wohnbauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Optimierung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden.

Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften der §§ 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens**a) Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)**

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe ca. 1.240 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Flurstück	Bestehende Flächennutzung	Fläche (m ²)
56/21	Kleingarten-/ Freizeitnutzung	63
66/3	Kleingarten-/ Freizeitnutzung	730
66/4	Kleingarten-/ Freizeitnutzung	447
	Gesamtfläche ca.	1.240

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

b) Feststellung des Gebietstyps

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Die Wohnbebauung wird mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit weisen die WA-Flächen einen geringen bis mittleren Versiegelungs- / Nutzungsgrad auf und werden dem Gebietstyp B zugeordnet.

Aus den Schritten a) und b) ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität BI. Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt danach 0,2 bis 0,5.

Da keine Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes vorgesehen sind, wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, ein Faktor von 0,35 zur Ermittlung der Ausgleichsflächen angesetzt.

c) Feststellung der Beeinträchtigungsintensität

Flurstück	Künftige Flächennutzung	Fläche (m ² , gerundet)	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
56/21	Allgemeines Wohngebiet	63	0,35	22
66/3	Allgemeines Wohngebiet	730	0,35	256
66/4	Allgemeines Wohngebiet	447	0,35	156
	Relevante Gesamtfläche	1.240		434

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von: $1.240 \text{ m}^2 \times 0,35 = 434 \text{ m}^2$ für das Allgemeine Wohngebiet im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf FlNr. 1237 (Teilfläche) der Gemarkung Einzelhausen. In Kombination mit den Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Lindenstraße I wird eine Aufforstung durchgeführt. Ausgangszustand der Fläche ist eine Ackerfläche. Als Entwicklungsziel ist ein artenreicher, naturnaher und totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald mit einem 10 m breiten, vorgelagerten, gestuften Waldrand im Westen (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe) vorgesehen. Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Die Artenzusammensetzung ist mit 70 % Eiche und 30 % Schattlaubholz (Linde, Hainbuche, Kirsche) definiert. Zur Herstellung sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkünfte (entspricht autochthon) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Aufforstungsfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildverbisschutzzaun (1,80 m hoch, hasensicher) zu schützen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der 2. Pflanzperiode, die der Fertigstellung des Bauvorhabens folgt, stattzufinden.

Für die externe Ausgleichsfläche ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erbringen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen sowie Angaben von Fachbehörden verwendet.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.


6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung wurde ein Standort am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hebrontshausen gewählt. Das Planungsgebiet ist überwiegend als leicht nach Norden geneigter Hang anzusprechen. Das Gelände ist somit für die geplante Wohnbebauung geeignet. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Verbleibende Eingriffe wegen der Erschließung und der einzelnen Baumaßnahmen sollen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Maßnahmen der Grünordnung stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung des Baugebietes.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Mittlere Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Gering – mittel</i>
Wasser	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Gering</i>
Klima/Luft	<i>Keine Erheblichkeit</i>	<i>Keine Erheblichkeit</i>	<i>Keine Erheblichkeit</i>	<i>Keine Erheblichkeit</i>
Tiere und Pflanzen	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Gering</i>
Mensch (Erholung)	<i>nicht betroffen</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>nicht betroffen</i>
Mensch (Lärmimmissionen)	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>Gering</i>
Landschaft	<i>Geringe Erheblichkeit</i>	<i>geringe Erheblichkeit</i>	<i>Keine Erheblichkeit</i>	<i>geringe Erheblichkeit</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>nicht betroffen</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>nicht betroffen</i>	<i>nicht betroffen</i>

Rudelzhausen, den 23.01.2017


 Konrad Schickaneder
 (1. Bürgermeister)



3. Änderung des Bebauungsplanes „Hebrontshausen“ in der Fassung vom 23.01.2017

Die Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, folgende Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hebrontshausen".

§ 1

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Grundstücke FINr. 66/3, 66/4 und eine Teilfläche von 56/21 der Gemarkung Grafendorf.

§ 2

In Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

– Ziffer 2.21

Für die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

II = Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (EG + DG)

Die zulässige Wandhöhe darf 6,50 m über OK Rohfußboden im Eingangsbereich nicht überschreiten.

Die Oberkante Rohfußboden darf max. 30 cm über dem vorhandenen Gelände hangseitig liegen.

statt bisher:

Für die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

II = Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (EG + DG)

Die zulässige Wandhöhe darf 3,70 m über OK Rohfußboden im Eingangsbereich nicht überschreiten.

Die Oberkante Rohfußboden darf max. 30 cm über dem vorhandenen Gelände hangseitig liegen. Für die Parzellen 4 - 16 gilt: die OK Rohfußboden darf max. 20 cm über der Erschließungsstraße liegen.

– Ziffer 2.22

Grundflächenzahl – GRZ max. 0,35

Geschossflächenzahl – GFZ max. 0,7

statt bisher:

Festlegung in m² pro Parzelle

- Ziffer 2.51
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° - 30 °
Dachdeckung: Ziegelware und Betondachsteine naturrot oder anthrazit

statt bisher:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 39° - 43 °
Dachdeckung: Ziegelware und Betondachsteine naturrot

- Ziffer 2.56
Dachvorsprünge sind am Giebel (bei Balkonüberdachungen max. 1,20 m) und an der Traufe bis zu 70 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.

statt bisher:

Dachvorsprünge sind am Giebel (bei Balkonüberdachungen max. 1,20 m) und an der Traufe bis zu 35 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.

- Ziffer 3.14
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine u. ä.).

statt bisher:

Die natürliche Sickerfähigkeit ist durch entsprechende Gestaltung der Stellplätze weitestgehend zu erhalten.

- Ziffer 3.15
Das anfallende Regenwasser ist in einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal abzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

statt bisher:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort weitestgehend zu versickern. Ist dies nachweislich nicht möglich, so ist bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer in einem wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen, dass keine Abflussbeschleunigung oder sonstige nachteilige Auswirkung auf tiefer liegende Bereiche entstehen.

§ 3

In Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan wird folgender Hinweis neu bestimmt:

Auf die von der Jakobusstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV).

§ 4

In Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan wird folgender Hinweis neu bestimmt:

Vor Beginn von Erdarbeiten, ist eine Planauskunft bei der Bayernwerk AG einzuholen.

§ 5

In Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan wird folgender Hinweis neu bestimmt:

Auf Grund der in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Baugebiet statt findenden Landwirtschaft kann es für die künftigen Bewohner zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Feldarbeiten teilweise auch an Sonn- und Feiertagen, sowie zu Nachtzeiten durchgeführt werden müssen.

§ 6

In Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan wird folgender Hinweis neu bestimmt:

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten. Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge eine Breite von 3,5 m haben können.

§ 7

In Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung zur Kompensation des Eingriffs folgende Festsetzungen neu bestimmt:

Der Ausgleich wird auf einer externen Fläche – Teilfläche von Flurstück 1237 Gemarkung Einzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen – erfolgen. Auf den Ausgleichsflächenbebauungsplan wird verwiesen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der 2. Pflanzperiode, die der Fertigstellung des Bauvorhabens folgt, stattzufinden.

§ 8

In Ergänzung zum bestehenden Grünordnungsplan wird festgesetzt:

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von vier Metern einzuhalten.


§ 9

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes „Hebrontshausen“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen unverändert weiter.

§ 10

Die Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rudelzhausen, den 01.02.2017


Konrad Schiekaneder
Erster Bürgermeister

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS §10 ABSATZ 4 BAUGB

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hebrontshausen 3. Änderung“ ist am 02.02.2017 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Änderung des bisherigen Planes vom 14.01.1994 erfolgte im Regelverfahren nach §30 Abs. 1 BauGB. Die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts wurden durchgeführt und sind Bestandteil der Begründung.

Verfahren

Am 19.09.2016 wurde die Änderung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum 12.10.2016 bis 11.11.2016 und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwischen dem 17.10.2016 und 11.11.2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 08.12.2016 bis 09.01.2017 und die Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 01.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.01.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.01.2017 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Schutzgut Boden sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Von einer geringen Erheblichkeit für die Umweltauswirkungen ist bei den Schutzgütern Wasser, Tiere und Pflanzen, sowie Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr) und

Landschaft zu rechnen. Soweit erforderlich wurden diese Ergebnisse in der Planung durch Maßnahmen zur Vermeidung, und Verringerung der Auswirkungen berücksichtigt. Auf die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch (Erholung), Kultur- und Sachgüter sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen anzunehmen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2016 bis 11.11.2016 statt.

Folgende Stellungnahmen erforderten eine Ergänzung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplans:

- Bayernwerk AG:
 - Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen einzuholen.
 - *Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen und Hinweise übernommen.*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Abteilung Landwirtschaft:
 - Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das Planungsgebiet auswirken können. Die Bewohner des künftigen Baugebietes sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidlich sind (z. B. Nacharbeit zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren.
 - Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.
 - *Die Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen und Hinweise übernommen.*
- Wasserwirtschaftsamt München:
 - Unter der Maßgabe, dass das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser entweder ortsnah versickert oder gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird, oder einer Kombination aus beiden, besteht mit der Planung Einverständnis.
 - *In Abstimmung mit dem WWA wurde festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser in einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal abgeführt wird.*

Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Abteilung Forsten:
 - Als naturschutzfachlicher Ausgleich ist die Begründung eines Eichen-Hainbuchenwaldes vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auf die Pflanzung von Kirschen verzichtet werden sollte, weil diese kein Schattlaubgehölz ist und statt ihrer die Pflanzung von Rotbuchen geeigneter wäre.
 - Zudem wird empfohlen, statt des vorgesehenen Dreiecksverbandes im Reihenverband zu pflanzen, um so die Forstkultur besser ausmähen zu können
 - *Beide Bemerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Allerdings würde die Rotbuche als Baumart dem vorgesehenen naturschutzfachlichen Entwicklungsziel widersprechen. Die Vogel-Kirsche wird als Baumart beibehalten, aber gezielt nur in den Walrandlagen verwendet. Der vorgesehene Dreiecksverband wird beibehalten.*
- Landratsamt Freising SG 42, Untere Naturschutzbehörde:
 - Mit dem gewählten Faktor von 0,2 besteht kein Einverständnis. Voraussetzung dafür waren die ursprünglich vorgesehenen umfangreichen Strauchpflanzungen am Südrand des Baugebietes sowie zwischen den Bauparzellen. Des Weiteren eine Begrenzung der Versiegelung bzw. Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen und Garagen sowie eine Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf.
 - Es ist festzulegen, dass die Umsetzung der Ausgleichsfläche spätestens in der 2. Pflanzperiode, die der Fertigstellung des Bauvorhabens folgt, durchgeführt wird.
 - Bei der Ausgleichsfläche sollte die Schlehe bei der Artenzusammensetzung Waldrand mit aufgenommen werden.
 - *In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Ausgleichsfaktor von 0,35 festgesetzt, ebenso die Rückführung von Regenwasser in den Wasserkreislauf über Sickerschächte. Der Ausgleich erfolgt extern auf einem Teilbereich der Flurstücksfläche 1237 in der Gemarkung Enzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen. Die Ausführungen zur Gestaltung der Stellplätze und Garagen wurden nochmals in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus werden in der Ausgleichsfläche die Gehölzarten um die Schlehe ergänzt.*

- Bayerischer Bauernverband:
 - Es wird darauf hingewiesen, dass durch die benachbarte Landbewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen und die Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie zu Nachtzeiten durchgeführt werden.
 - Die ordentliche Bewirtschaftung ist auch zukünftig zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge eine Breite von 3,5m haben können.
 - *Die Hinweise wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.*
- Staatliches Bauamt Freising:
 - Auf die von der Jakobusstraße ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.
 - *Die Anmerkungen wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.*

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum 12.10.2016 bis 11.11.2016 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 01.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.

- Wasserwirtschaftsamt München:
 - Die Formulierung „Das anfallende Regenwasser ist in einen Sickerschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal abzuführen“ soll aus den Textlichen Festsetzungen in die Begründung übernommen werden.
 - *Der Wortlaut wurde entsprechend in die Begründung übernommen.*
- Landratsamt Freising SG 42, Untere Naturschutzbehörde:
 - Die Festlegung, dass die Umsetzung der Ausgleichsfläche spätestens in der 2. Pflanzperiode, die der Fertigstellung des Bauvorhabens folgt, durchgeführt wird, wurde noch nicht berücksichtigt.

– Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

- Bayerischer Bauernverband:
 - Es wird angemerkt, dass bei Baumpflanzungen ein Grenzabstand von 4m zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden soll.
 - Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Landbewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Die Anmerkungen zu den Emissionen wurden bereits im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert und in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt, wie auch der Hinweis auf den einzuhaltenden Grenzabstand bei Baumpflanzungen, der vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Abteilung Landwirtschaft, gegeben wurde.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 08.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

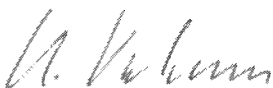
Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgte anhand konkreter Bauvoranfragen bei entsprechender Grundstücksverfügbarkeit. Anderweitige Planungsmöglichkeiten stellten sich daher nicht und stünden derzeit auch nicht zur Verfügung.

Planfertiger Längst & Voerkelius

Landshut, den 31.01.2017



Ulrich Voerkelius

Landschaftsarchitekt



Gemeinde Rudelzhausen

Rudelzhausen, den 03.02.2017



Konrad Schickaneder

Erster Bürgermeister



Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird hier eine 434 m² große Teilfläche auf Fl.Nr. 1237, Gemarkung Einzelhausen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Ausgangszustand: Ackerflächen

Entwicklungsziel: artenreicher, naturnaher, totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald (L 112) gestufter Waldrand am Westrand (B112) mit 10 m Breite (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe)

Entwicklungsdauer: 25 Jahre

Herstellung: Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkünfte zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzfläche ist gegen Wildverbiss mit einem Wildverbisschutzzaun (1,80 m hoch, hasensicher) zu schützen.

Artenzusammensetzung Eichen-Hainbuchen-Wald:

Pflanzqualität: standortheimische Laubgehölze gebietseigene Herkunft mit Herkunftsnachweis (entspricht autochthon) verpflanzte Heister, leichte Ware

70 % Eiche
30 % Schattlaubholz (Linde, Hainbuche, Kirsche)

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Artenzusammensetzung Waldrand:
Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, o.B., 150 - 200 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Juglans regia - Walnuß
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastra - Holz-Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche

Pflanzqualität:
Sträucher (Str., 2xv., 3 - 5 Grundtriebe, 60 - 100 cm):
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Fragula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

* Zuordnung der Aufwertbarkeit gemäß BayKompV:

Eichen-Hainbuchen-Wald (L 112):
Grundwert 12 WP, timelag-Abschlag 1 WP, ergibt 11 WP, bei Ausgangszustand Acker (2 WP) Aufwertung von 9 WP.
gestufter Waldrand am Westrand (B112):
Grundwert 10 WP; Bei Ausgangszustand Acker (2 WP) ergibt sich eine Aufwertung von 8 WP.

BEBAUUNGSPLAN "HEBRONTSHAUSEN 3. ÄNDERUNG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE RUDELZHAUSEN

Zuordnung der Ausgleichsfläche

Fl.Nr. 1237 Tfl. Gemarkung Einzelhausen
Gemeinde Rudelzhausen

Ausgleichsmaßnahme

- aufwertbare Ausgleichsfläche 2.187 m², Ausgangszustand Acker
- Umgriff zugeordnete Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Hebrontshausen 3. Änderung" mit integriertem Grünordnungsplan, hier 434 m²
- artenreicher, naturnaher, totholzreicher Eichen-Hainbuchen-Wald (L 112) *
- gestufter Waldrand am Westrand (B112) * mit 10 m Breite (ausgeprägte Strauchschicht v.a. Schlehe)

Vegetationsbestand im Umfeld

- Acker
- Intensiv-Grünland / Grünfahrt, Wirtschaftsweg
- Laubwald, Buchenwald mit einzelnen Stiel-Eichen / Waldsaum (Holunder, Himbeere)
- Nadelwald, v.a. Fichten, mit Beimischung von Kiefern, Lärchen, Birken, Buchen, Stiel-Eichen
- Fichtenforst, Jungaufwuchs in Lichtungen
- Fichtenforst, Altersklassenbestand

Sonstige Planzeichen

- Höhenlinien bestehendes Gelände lt. Geodaten Online / Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Die Darstellung des Bestands und der Gehölze basiert auf einer Luftbildauswertung sowie einer Kartierung im Oktober 2016. Die Flächenabgrenzungen und Baumstandorte sind nicht eingemessen.

AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPT M 1 : 1.000
Fl.Nr. 1237 Gemarkung Einzelhausen

MARION LINKE + KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papierstrasse 16 84034 Landshut
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de
gezeichnet: 21.11.2016, Linke / Zweckl