

Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising



Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Lorenz Söckler	0 87 52/ 86 87 - 11	OG 02	01	18.06.2024

Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Lehnbachfeld“ (Nr. 118) und zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans

A Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden, Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 statt.

1. Folgende Fachstellen und Behörden haben keine Stellungnahme bzw. Äußerung abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- Open Grid Europe GmbH
- Hopfenpflanzerverband Hallertau e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Landratsamt Freising: Untere Naturschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde, Brandschutzdienststelle, Tiefbauamt

2. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- bayernets GmbH, 16.04.2024
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 16.04.2024
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH, 22.04.2024
- Regionaler Planungsverband München, 16.05.2024
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 21.05.2024
- Bayerischer Bauernverband, 23.05.2024
- Staatliches Bauamt Freising, 23.05.2024

3. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die Einwände enthalten bzw. abgewogen werden müssen:

3.1 Landratsamt Freising, SG Altlasten, vom 23.05.2024

Auf die Stellungnahme vom 29.02.2024 wird verwiesen.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 53 und 53/8, Gemarkung Einzelhausen sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehalten, auch eigene Recherchen (z.B. Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen usw.) durchzuführen um eine mögliche

Altlastenproblematik abzuklären. Sollten wider Erwarten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

Bodenversiegelungen sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken sowie der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden einzuhalten. Dies ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die geplanten Baumaßnahmen haben Versiegelungen zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen. Auch im Zuge der Bauarbeiten entstehende Bodenverdichtungen sind nachteilige Bodenveränderungen, welche beispielsweise die Korrosionsgefahr erhöht.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Es wird empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Dieses Konzept ist sinnvoll um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u.a.: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens / Erdmassenberechnungen/ Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes / Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay. BodSchG ist bereits in den Festsetzungen/Hinweisen enthalten, ebenso der schonende Umgang mit Oberboden und Boden. Weitere Angaben zum Schutz des Oberbodens wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs bzw. dessen Durchführung. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 81 / 2024

3.2 Landratsamt Freising, SG Wasserrecht, vom 23.05.2024

Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/Niederschlagswasserbeseitigung: Die Stellungnahme vom 24.01.2024 bleibt aufrechterhalten, da nach wie vor kein Erschließungskonzept vorliegt, in dem die Sickerfähigkeit des Baugrunds nach-gewiesen wird, sondern diese nur vorausgesetzt wird:

An der nördlichen Grenze des Planungsgebiets liegt der Lehnbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Für Gewässerausbauten ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies gilt auch für Gelände-Veränderungen und Stützmauern im Uferbereich.

Ergänzung: Ein Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Ein Bodengutachten oder ein Sickerversuch, die eine Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen, liegt nicht vor. Es wird auf die NwFreiV und TRENNOG verwiesen sowie auf die Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren.

Dem Bebauungsplan soll eine Erschließungskonzeption zugrundegelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Dazu gehört im Fall der Versickerung der Nachweis der Sickerfähigkeit durch Bodengutachten oder Sickerversuch. Ein Verweis auf NWFreiV und TRENGW sind nicht ausreichend, solange nicht geklärt ist, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und ob diese ggf. in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist noch während des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt München zu klären.

Rechtsgrundlage: WHG, BayWG

Möglichkeiten der Überwindung: Antragstellung (vgl. oben und Stellungnahme vom 24.01.2024)

Der Fachbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ (Fl.Nrn. 53 und 53/8 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem).

Anders als in der Begründung zum Bebauungsplan unter 10.3.4 beschrieben („der östliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs“) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (Flurnummern 53 und 53/8 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen) innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Auch der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem bekannten faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem). Zudem liegt der Bereich vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Das Überschwemmungsgebiet der Abens ist bereits festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 10.3.4 fälschlich von der Abens als einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet geschrieben. Dies sollte korrigiert werden. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird nur vom HQ100 der Abens gesprochen und dass das Überschwemmungsgebiet gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als Biotop gilt. In diesem Zusammenhang wäre ggf. noch zu erwähnen, dass es sich um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

Im Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf wurden das HQextrem sowie das HQ100 nachrichtlich übernommen. Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete würde es begrüßen, wenn hierbei auch dargestellt würde, dass es sich bei dem HQ100 der Abens um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

Gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ bestehen von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete vom Landratsamt Freising, SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft, keine Einwände.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/-ausbau teilt mit: An der nördlichen Grenze des Planungsgebiets liegt der Lehnbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Für Gewässerausbauten ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies gilt auch für Geländeänderungen und Stützmauern im Uferbereich.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Ein Bodengutachten oder ein Sickerversuch, die eine Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen, liegt nicht vor. Es wird auf die NwFreiV und TRENOG verwiesen sowie auf die Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren.

Dem Bebauungsplan soll eine Erschließungskonzeption zugrundegelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Dazu gehört im Fall der Versickerung der Nachweis der Sickerfähigkeit durch Bodengutachten oder Sickerversuch. Ein Verweis auf NWFreiV und TRENGW sind nicht ausreichend, solange nicht geklärt ist, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und ob diese ggf. in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist noch während des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt München zu klären.

Rechtsgrundlage: WHG, BayWG

Möglichkeiten der Überwindung: Antragstellung (vgl. oben!)

Der Arbeitsbereich Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördliches Lehnbachfeld“ (Fl.Nrn. 53 und 53/8 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem). Anders als in der Begründung zum Bebauungsplan unter 10.3.4 beschrieben („der östliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs“) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (Flurnum-mern 53 und 53/8 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen) innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Auch der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem bekannten faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem). Zudem liegt der Bereich vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Das Überschwemmungsgebiet der Abens ist bereits festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 10.3.4 fälschlich von der Abens als einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet geschrieben. Dies sollte korrigiert werden. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird nur vom HQ100 der Abens gesprochen und dass das Überschwemmungsgebiet gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als Biotop gilt. In diesem Zusammenhang wäre ggf. noch zu erwähnen, dass es sich um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

Im Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf wurden das HQextrem sowie das HQ100 nachrichtlich über-nommen. Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete würde es begrüßen, wenn hierbei auch dargestellt würde, dass es sich bei dem HQ100 der Abens um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

Gegen die 28.Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ bestehen von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete vom Landratsamt Freising, SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft, keine Einwände.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Arbeitsbereichs Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete bestehen keine Einwände. Die gewünschten textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen mit „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ (Begründung B-Plan/FNP) ebenso in Zusammenhang mit HQ100 wurden vorgenommen.

Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

Die Anmerkungen des Arbeitsbereichs Gewässerschutz/-ausbau werden wie folgt beantwortet:

-Für den Lehnbach sind im Bauleitplanverfahren keine Gewässerausbauten bzw. keine Gelände- veränderungen und/oder mit Stützmauern im Uferbereich vorgesehen.

-Im B-Plan wird bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung eindeutig auf die entsprechenden Verordnungen verwiesen. Die Festsetzungen unter Punkt 8.2. werden wie folgt ergänzt: zusätzlich zur weitestgehenden Versickerung ist zur Rückhaltung des Niederschlagswassers pro Parzelle eine Zisterne (min. 5 m³) vorzusehen. Überschüssiges Oberflächenwasser von versiegelten Flächen und Dächern ist in das bereits vorhandene Mischkanalsystem über die festgesetzte Zisterne gedrosselt (Ablaufleistung 1 l/s) abzuleiten. Sollte im weiteren Verfahren (Baugesuch und dessen Durchführung) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden, wird diese mit der dafür erforderlichen Antragsstellung eingeholt.

Die Änderungen bezüglich HQ 100 und HQextrem wurden im Bebauungs- und Flächennutzungsplan übernommen.

Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 82 / 2024

3.3 Landratsamt Freising, Gesundheitsamt, vom 23.05.2024

Infektionsschutzgesetz §§ 37,38,41;

Alle neu zu errichtenden Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Beschluss:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen.
Die Hinweise betreffen die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung).
Es sind keine Änderungen an der Planung dadurch veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0**Beschlussbuchnummer 83 / 2024****3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bebauungsplan, vom 08.05.2024**

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft und Forstwirtschaftliche und Waldrechtliche Belange:

Wir verweisen auf unsere gemeinsame Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 13.02.2024 AZ: AELF-ED-L2.2-4612-97-29-8.

Diese werden aufrechterhalten.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaftliche Belange:

Mit der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ der Gemeinde Rudelzhausen, Gemarkung Einzelhausen, Flr. Nr. 53 und 53/8, wird eine sonstige Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,21 ha für Wohnbaumaßnahmen überplant.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswert der entsprechenden Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Im-missionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben, sodass keine Einschränkung entsteht.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Forstliche Belange sind nicht direkt berührt.

Wir bitten Sie dennoch, folgende Punkte in den Textlichen Festsetzungen zu ergänzen:

1. Feuergefahr:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grill-plätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft:

Das Grundstück ist nicht unter landwirtschaftlicher Nutzung, dennoch sind entsprechende Bezüge bereits in Begründung und Festsetzung enthalten.

Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Forst:

Forstfachliche Belange sind nicht berührt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflichtigkeit von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen kann unter Hinweise aufgenommen werden.

Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 84 / 2024

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Flächennutzungsplan, vom 08.05.2024

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft und Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Wir verweisen auf unsere gemeinsame Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 09.02.2024 AZ: AELF-ED-L2.2-4611-90-18-3.

Diese werden aufrechterhalten.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft:

Mit der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ der Gemeinde Rudelzhausen, Gemarkung Enzelhausen, Flr. Nr. 53 und 53/8, wird eine sonstige Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,21 ha für Wohnbaumaßnahmen überplant.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswert der entsprechenden Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Im-missionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben, sodass keine Einschränkung entsteht.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange: Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch die o.g. 28. Änderung des Flächennutzungsplans nicht direkt betroffen. Forstliche Belange sind nicht direkt berührt.

Wir bitten Sie dennoch, folgende Punkte in den Textlichen Festsetzungen zu ergänzen: Feuergefahr: Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100

Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaft:

Das Grundstück ist nicht unter landwirtschaftlicher Nutzung, dennoch sind entsprechende Bezüge bereits in Begründung und Festsetzung enthalten.

Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Forst:

Forstfachliche Belange sind nicht berührt.

Der Hinweis auf die Erlaubnispflichtigkeit von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen kann unter Hinweis aufgenommen werden.

Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 85 / 2024

3.6 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 23.04.2024

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 08.02.2024 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab. Darin wurde erläutert, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nur bei Beachtung des LEP-Ziels 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht entgegenstehen und entsprechende Aussagen zu den vorhandenen Potenzialflächen im weiteren Verfahren zu ergänzen sind.

Der Flächenbedarfsnachweis der Gemeinde wurde im laufenden Verfahren in einem separaten Dokument beigelegt. Laut diesem bestehen im Gemeindegebiet ca. 6,65 ha Potenzialflächen, welche aufgrund fehlender Erwerbsmöglichkeiten derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Gemäß der Auslegungshilfe des StMWi „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen“ kann die fehlende Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie darlegt. Vor diesem Hintergrund bitten wir zukünftig, neben den Unterlagen zur Analyse der Potentiale, die Darlegung der Strategie zur Aktivierung von Grundstücken zu ergänzen. Neben einem Leerstandsmanagement steht hierfür auch die Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt zur Verfügung.

Aufgrund der enormen, bisher lediglich vorgehaltenen, Flächenpotenziale empfehlen wir eine Rücknahme der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen, aber nicht genutzten oder nicht nutzbaren Flächen.

Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben und Aussagen zu den vorhandenen Potenzialflächen ergänzt wurden, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir empfehlen jedoch weiterhin, die Planung auf bereits bestehende Wohnbauflächenpotenziale zu lenken.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst. Etwaige Rücknahmen von ausgewiesenen Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplanebene in anderen Gebieten sind nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 86 / 2024

3.7 Bayernwerk Netz GmbH vom 24.04.2024

Unsere Stellungnahme vom 30.01.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Für die zwei Hausanschlüsse werden Straßenquerungen benötigt.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen.

Die Hinweise betreffen die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung).

Es sind keine Änderungen an der Planung dadurch veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 87 / 2024

3.8 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 08.05.2024

Der oben genannten BBP Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld und 28. FLNP Änderung in Enzelhausen ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 16.04.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 23.05.2024 die Stellungnahme zur Aufstellung genannten BBP Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld und 28. FLNP Änderung in Enzelhausen.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i.d.Hallertau, E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen AZ DN 150 in dem Flurstück 50/2 der Gemarkung Enzelhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen und geänderte (umgelegte Leitungen) auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Wasserversorgungsdruck

Der Mindestwasserdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung (Hausanschlussabsperrschieber) laut Technischen Regelwerk für ein Gebäude mit EG, 1.OG beträgt 2,35 bar. Bei einem Gebäude mit EG, 1.OG und 2.OG ist ein Druck von 2,70 bar vorzuhalten.

Der gemessene Wasserdruck für das oben genannte Bauvorhaben an der Abzweigstelle der Anschlussleitung beträgt 3,20 bar.

Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG, 1.OG, 2.OG) versorgt werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten BBP Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld und 28. FLNP Änderung in Enzelhausen stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 50/2 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau statt.

Die Erschließung des oben genannten BBP Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld und 28. FLNP Änderung in Einzelhausen wird nur, bei Übernahme der tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondervereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des oben genannten BBP Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld und 28. FLNP Änderung in Einzelhausen eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen.
Die Hinweise betreffen die weitere Planung (Baugesuch und dessen Durchführung).
Es sind keine Änderungen an der Planung dadurch veranlasst.

Ergebnis: 14 : 0

Beschlussbuchnummer 88 / 2024

B Beteiligung der Öffentlichkeit, Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

gez.

.....
Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

gez.

.....
Lorenz Söckler
Schriftführer