Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising

Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Lorenz Söckler	0 87 52/ 86 87 - 11	OG 02	01	28.01.2025

Abwägung zu den Stellungnahmen der formalen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ und der 27. Flächennutzungsplanänderung

A Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden

Die formale Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19.11.2024 bis einschließlich 27.12.2024 statt.

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt München
- Clariant Produkte (Deutschland)
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH GmbH (außer selbst generierte Planauskunft)
- Hopfenpflanzerverband Hallertau e.V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V.
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising

2. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen abgegeben:

2.1 Landratsamt Freising, Tiefbauamt – E-Mail vom 19.12.2024

Keine Äußerung.

2.2 Landratsamt Freising, SG Altlasten – E-Mail vom 19.12.2024

Keine Äußerung.

2.3 Landratsamt Freising, SG Kreisentwicklung – E-Mail vom 19.12.2024

Eine Anregung seitens des LRA Freising
A. Festsetzungen durch Planzeichen
2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
2.1 Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau
Hier empfiehlt sich öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder Wohnungen für Mitarbeiter in die Art der baulichen Nutzung mit aufzunehmen. Es hat sich bewährt, Stellen leichter zu besetzen wenn entsprechende Wohnungen angeboten werden können.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine entsprechende Einarbeitung im Bebauungsplan unter Festsetzungen Pkt. 2.1 Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen um den Passus „mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau“ erfolgte.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 6 / 2025**

Internetversion

2.4 Landratsamt Freising, SG Wasserrecht – E-Mail vom 19.12.2024

Der Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung verweist auf seine Stellungnhame vom 26.01.2024 die u.a. nochmals mitgeteilt wird und vom GR Rudelzh. bereits zur Kenntnis genommen wurde. Die angeratene Abklärung hat noch nicht stattgefunden:

"….Der Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit: Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.
Das Gelände fällt von Süden nach Norden ca. 14 m ab. Der Bebauungsplan lässt großflächige Abgrabungen bis zu 2,50 Tiefe und entsprechend hohe Stützmauern zu. Das Vorhaben ist so umzusetzen, dass der natürliche Ablauf des Wassers nicht zum Nachteil höher oder tieferliegender Grundstücke verändert wird (§ 37 WHG).
Das Oberflächenwasser soll getrennt gesammelt und auf dem Grundstück versickert werden. Das Grundwasser befindet sich 30-45 m unter Geländeoberkante. Laut Bebauungsplan soll dies über evtl. begrünte Flachdächer oder begrünte Flächen, Mulden und Muldenrigolen erfolgen (5.1 und 6.1). Ein Bodengutachten liegt vor. Die Versickerung soll aufgrund der teilweise grenzwertigen Sickerfähigkeit mittels Rigolen und Sickerschächten in der Kiesschicht erfolgen.
Die beiden Baukörper haben eine geplante Grundfläche von je 800 qm bei einer GRZ von 0,4 mit Überschreitungs-möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Bei der Planung der Versickerung sind die NwFreiV und die TRENGW zu beachten, insbesondere die maximal zulässige angeschlossene Fläche von 1.000 qm befestigter Fläche je Versickerungsanlage. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies sollte noch vor Abschluss des Satzungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt München abgeklärt werden. …".

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen.
Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs bzw. dessen Durchführung (u.a. Stichwort Überflutungsnachweis). Sofern zwei getrennte Gebäude entstehen, soll die Abwasserabfuhr pro Gebäude getrennt voneinander ausgestaltet werden. Dies ist aber eine Frage der Detailplanung. Der Verweis auf eine etwaige wasserrechtliche Genehmigung bei Überschreitung der max. angeschlossenen Fläche von 1.000 qm wurde in die Begründung, siehe Pkt. 3.6 Konzept Oberflächenentwässerung, aufgenommen. Weitere Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 7 / 2025**

2.5 Landratsamt Freising, SG Immissionsschutz – E-Mail vom 19.12.2024

Keine Äußerung.

2.6 Landratsamt Freising, SG Gesundheitsamt – E-Mail vom 19.12.2024

Infektionsschutzgesetz §§ 16, 37, 38, 41;
Alle Gebäude sollten an das öffentliche Kanalnetz und an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen
werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits ein entsprechender Vermerk zur Wasserversorgung beinhaltet, siehe Pkt. 5.2.2 Umweltprüfung, 5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet, Unterpunkt Wasserhaushalt.
Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 8 / 2025**

Internet-Version

2.7 Landratsamt Freising, Brandschutzdienststelle – E-Mail vom 19.12.2024

BRANDSCHUTZ
Löschwasserversorgung (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG):
Das Hydrantennetz ist nach den aktuellen technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen oder anzupassen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf sind abhängig von der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung. Als Planungsgröße kann hierzu der An-hang 1 – Richtwerte für den Grundschutz, des DVGW-Arbeitsblatt W 405 herangezogen werden.
Der notwendige gesamte Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen und im Umkreis von 300 m nachzuweisen.
Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt und mit 800 l/min (48 m³/h) bemessen sein.
Flächen für die Feuerwehr (Art. 5 BayBO):
Die Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich und auf Grundstücken sind nach der aktuellen Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr, sowie im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle zu erstellen.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
Rettungswege (Art. 31 BayBO):
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet oder dahingehend verändert werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Die benötigten Aufstellflächen sind nach der aktuellen Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr, sowie im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle zu erstellen. Wird der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr vom öffentlichen Straßenraum hergestellt, muss dieser faktisch für das Anleitern geeignet sein, insbesondere dürfen sich zwischen den Aufstellflächen und der anzuleiternden Stelle zu keiner Zeit Hindernisse (z.B. bauliche Anlagen, Bäume) befinden, die den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen behindern.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es erfolgte eine entsprechende Einarbeitung unter Hinweise Pkt.10.: „Feuerwehr: Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein. Nachweis im Rahmen des Baugesuchs."

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 9 / 2025**

2.8 bayernets GmbH – E-Mail vom 19.11.2024

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 882 der Gemarkung Tegernbach) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

2.9 Staatliches Bauamt Freising – E-Mail vom 21.11.2024

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 "Kinderbetreuungszentrum Tegernbach" und die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, keine Einwände.

Die Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht berührt.

2.10 Bayerischer Bauernverband – E-Mail vom 09.12.2024

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes von 30.01.2024 gilt weiterhin.
Es bestehen keine Einwendungen.

Stellungnahme vom 31.01.2024:
Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen keine Einwendungen.

2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH – E-Mail vom 23.12.2024

Unsere Stellungnahme vom 06.02.2024 gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 06.02.2024:
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.
Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:
- *dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*
- *Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.*
- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden erneut zur Kenntnis genommen.
Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs bzw. dessen Durchführung.
Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 10 / 2025**

Internetversion

2.12 Regierung von Oberbayern, Raumordnungsbehörde – E-Mail vom 04.12.2024

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.02.2024 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.
An den Planunterlagen wurden nach der letzten Beteiligung Änderungen vorgenommen. U.a. wurde die Ausgleichsflächenberechnung angepasst und in den vorliegenden Entwürfen korrigiert. Das in der Zwischenzeit erstellte Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde als Anlage in den Planunterlagen aufgenommen und deren Ergebnisse im Bebauungsplan eingearbeitet.
Die im Zuge der erneuten Beteiligung vorgenommenen Anpassungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung.
Die Planung steht auch in der Fassung vom 18.11.2024 weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis
Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

2.13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bebauungsplan – E-Mail vom 17.12.2024

Für die erneute Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt zur Auf-stellung des 117. Bebauungsplans eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2024 mit dem AZ: AELF-EE-L2.2-4612-97-28-3
Landwirtschaftliche Belange:
Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine weiteren Einwände.
Forstfachliche und waldrechtliche Belange:
Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Einwände.

Stellungnahme vom 14.02.2024:
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:
Mit der vorgelegten Planung, des Bebauungsplans Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ der Gemeinde Rudelzhausen, Ortsteil Tegernbach, werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 6,77 ha überplant. Auf der vorgesehenen Teil-fläche, Flr. Nr. 882 und 881/2, soll auf ca. 1 ha ein Kinderbetreuungszentrum errichtet werden.
Wir weißen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt deutlich, die Ackerzahl der überplanten Flächen liegt um den Durchschnittswert der entsprechenden Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Land-kreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).
Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet wer-den, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nach - wachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.
Wie unter E 2.5 „Gesamtschau der Umweltauswirkungen“ und unter E 5 „Zusammenfassung“ bereits ausgeführt gehen zum einen landw. Flächen verloren und das Planungsgebiet grenzt im Westen an ein „Landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet“ und somit im Allgemeinen an landwirtschaftlich genutzten Flächen an.
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

Archivversion

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.

<u>Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:</u>
Innerhalb des Satzungsgebietes für den Bebauungsplan Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ liegt kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).
Bei den nordöstlich und südöstlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücken Nr. 880/0 und 880/2 Gemarkung Tegernbach handelt es sich um Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Aus den Planunterlagen geht nicht genau hervor, wie groß der Abstand der südwestlich geplanten Bebauung zum angrenzenden Waldbestand im Südosten ist. Anhand Messungen über das Luftbild ist festzustellen, dass diese in etwa 20 Meter aufweist. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von ca. 30 Meter. Das geplante Gebäude befindet sich somit noch im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes.
Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand entsprechend der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).
Des Weiteren bitten wir die angrenzenden Waldbesitzer vor Erlass des Genehmigungsbescheides auf die dauerhaften, teils erheblichen, Mehrbelastungen hinzuweisen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:
• Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
• Regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht,
• Ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Wir empfehlen entsprechende flankierende Maßnahme zur Risikominderung wie aktiver Waldrandgestaltung sowie entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Haftungsausschluss) mit den angrenzenden Waldbesitzern zu treffen.

<u>Forstfachliche Hinweise / Nebenbestimmungen:</u>
a. 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 die Satzung aufgenommen werden.

b. Bauausführung:
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Flächenanspruch so gering wie möglich bleibt, keine dauerhaften Schäden durch Baufahrzeuge verursacht und Schäden durch Material- und Betriebsstoffe am verbleibenden Waldbestand vermieden werden.
Auch eine forstwirtschaftliche Nutzung muss während der Bauphase möglich sein.

c. Sonstiges
Um Zusendung des Genehmigungsbescheides wird gebeten.

Internetversion

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden erneut zur Kenntnis genommen.
Gemäß LEP 8.3.1 (Z) sind Kinderbetreuungsangebote [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Die Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Dass dabei andere Flächen verringert werden bzw. verloren gehen, wurde sorgsam abgewogen.
In der Begründung wird auf unvermeidbare Lärm-, Staub und Geruchsemmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, der Landwirtschaft hingewiesen. Der Grenzabstand der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits berücksichtigt, ein Texthinweis hierzu wurde bereits ebenfalls in die Hinweise (siehe Hinweise zur Grünordnung Pkt. 9.1) aufgenommen. Die Erschließungssituation wird nicht negativ verändert.

Forstfachliche Belange:
Der Hinweis auf die Erlaubnispflichtigkeit von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen findet sich bereits unter Hinweise.
Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs bzw. dessen Durchführung.
Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Hinsichtlich der Baumfällbereiche wird darauf hingewiesen, dass die Bäume auch jetzt schon an einen öffentlichen Weg angrenzen und eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers besteht. Die geplante Bebauung ändert an der Verkehrssicherungspflicht nichts. Es wird allgemein angemerkt, dass es z. B. auch Waldkindergärten gibt, bei denen die Baumfällbereiche ein noch größerer Abwägungsfaktor sind.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 11 / 2025**

2.14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Flächennutzungsplan – E-Mail vom 17.12.2024

Für die erneute Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt zur 27. Flächennutzungsplanänderung eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2024 mit dem AZ: AELF-EE-L2.2-4611-90-17-4
Landwirtschaftliche Belange:
Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine weiteren Einwände.
Forstfachliche und waldrechtliche Belange:
Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Einwände.

Stellungnahme vom 14.02.2024:
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.

<u>Landwirtschaft:</u>
Mit der vorgelegten Planung, der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rudelzhausen, Ortsteil Tegernbach, werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Gesamtfläche von ca. 6,77 ha überplant. Auf der vorgesehenen Teilfläche, Flr. Nr. 882 und 881/2, soll auf ca. 1 ha ein Kinderbetreuungszentrum errichtet werden.
Wir weißen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt deutlich, die Ackerzahl der überplanten Flächen liegt um den Durchschnittswert der entsprechenden Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Land-kreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).
Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet wer-den, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nach - wachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Internetv

Wie unter E 2.5 „Gesamtschau der Umweltauswirkungen“ und unter E 5 „Zusammenfassung“ bereits ausgeführt, gehen zum einen landw. Flächen verloren und das Planungsgebiet grenzt im Westen an ein „Landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet“ und somit im Allgemeinen an weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen an.
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.

<u>Forstfachliche und waldrechtliche Belange:</u>
Von der vorgelegten 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) direkt betroffen
Bei den nordöstlich und südöstlich, zur Errichtung des Kinderbetreuungszentrum vorgesehene Fläche, angrenzenden Flurstücken Nr. 880/0 und 880/2 Gemarkung Tegernbach handelt es sich um Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Aus den Planunterlagen geht nicht genau hervor, wie groß der Abstand der südwestlich geplanten Bebauung zum angrenzenden Waldbestand im Südosten ist. Anhand Messungen über das Luftbild ist festzustellen, dass diese in etwa 20 Meter aufweist.
Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von ca. 30 Meter. Das geplante Gebäude befindet sich somit noch im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes.
Wir empfehlen dringend, bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand entsprechend der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO).
Des Weiteren bitten wir die angrenzenden Waldbesitzer vor Erlass des Genehmigungsbescheides auf die dauerhaften, teils erheblichen, Mehrbelastungen hinzuweisen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:
• Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
• Regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht,
• Ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Wir empfehlen entsprechende flankierende Maßnahme zur Risikominderung wie aktiver Waldrandgestaltung sowie entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Haftungsausschluss) mit den angrenzenden Waldbesitzern zu treffen.

<u>Forstfachliche Hinweise / Nebenbestimmungen:</u>
a. 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 die Satzung aufgenommen werden.

b. Bauausführung:
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Flächenanspruch so gering wie möglich bleibt, keine dauerhaften Schäden durch Baufahrzeuge verursacht und Schäden durch Material- und Betriebsstoffe am verbleibenden Waldbestand vermieden werden.
Auch eine forstwirtschaftliche Nutzung muss während der Bauphase möglich sein.

c. Sonstiges
Um Zusendung des Genehmigungsbescheides wird gebeten.

Entwurfsversion

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden erneut zur Kenntnis genommen.
Gemäß LEP 8.3.1 (Z) sind Kinderbetreuungsangebote [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Die Planung trägt diesem Ziel Rechnung. Dass dabei andere Flächen verringert werden bzw. verloren gehen, wurde sorgsam abgewogen.
In der Begründung wird auf unvermeidbare Lärm-, Staub und Geruchsemmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, der Landwirtschaft hingewiesen. Der Grenzabstand der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits berücksichtigt, ein Texthinweis hierzu wurde bereits ebenfalls in die Hinweise (siehe Hinweise zur Grünordnung Pkt. 9.1) aufgenommen. Die Erschließungssituation wird nicht negativ verändert.

Forstfachliche Belange:
Der Hinweis auf die Erlaubnispflichtigkeit von unverwahrten Feuerstellen in weniger als 100 m Entfernung von Waldbereichen findet sich bereits unter Hinweise.
Änderungen an der Planung sind dadurch keine veranlasst.

Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs bzw. dessen Durchführung.
Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Hinsichtlich der Baumfällbereiche wird darauf hingewiesen, dass die Bäume auch jetzt schon an einen öffentlichen Weg angrenzen und eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers besteht. Die geplante Bebauung ändert an der Verkehrssicherungspflicht nichts. Es wird allgemein angemerkt, dass es z. B. auch Waldkindergärten gibt, bei denen die Baumfällbereiche ein noch größerer Abwägungsfaktor sind.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 12 / 2025**

2.15 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau – E-Mail vom 23.12.2024

Die oben genannte Aufstellung des BBP Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ und 27 FLNP Änderung ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 19.11.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden.
Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 27.12.2024 die Stellungnahme zur Aufstellung Aufstellung des BBP Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ und 27 FLNP Änderung.

Wasserversorgung
Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i.d.Hallertau,
E-Mail: info@zvwv-hallertau.de ,Tel. 08752 868590.
Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen PVC DN 80 in dem Flurstück 919 der Gemarkung Tegernbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.
Das o.g. Baugrundstück FlNr. 882 Gemarkung Tegernbach ist nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, so dass kein Anschluss-und Benutzungsrecht besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung des genannten Baugrundstückes bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Die gesamten Kosten für die Erschließung im öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückeigentümer zu bezahlen einschließlich möglicher anfallender Kosten z.B. Gestattungsverträge und Dienstbarkeitsbestellungen.
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 weitere 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.

Wasserversorgungdruck
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 2,70 bar.
Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl von (EG, 2.OG) versorgt werden können.

Brandschutz
Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben Aufstellung des BBP Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ und 27 FLNP Änderung stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 919 mit 11,00 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 Verbandsatzung
§ 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.
Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.
Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung der oben genannten Aufstellung des BBP Nr. 117 „Kinderbetreuungszentrum Tegernbach“ eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt digital) zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Bauleitplanung sind dadurch nicht veranlasst. Das Nähere zur Wasserversorgung bzw. zum Wasseranschluss sind Fragen der Detailplanung.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 13 / 2025**

2.16 Bayernwerk Netz GmbH – E-Mail/Schreiben vom 29.11.2024

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 27.02.2024 - TOAP Ge 10835 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. 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

Sitzungsversion

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.

Stellungnahme vom 27.02.2024:

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, Versorgungsstreifen, Be-gleitstreifen 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 not-wendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mit-geteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit her-zustellen, 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 end-gültigen 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 Durch-führung der Erschließung erforderlich.

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.
Die weiteren Hinweise sind Bestandteil eines Baugesuchs bzw. dessen Durchführung.
Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Ergebnis: 16 : 0 **Beschlussbuchnummer 14 / 2025**

2.17 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern – E-Mail vom 23.12.2024

Aus bergrechtlicher Sicht liegen weiterhin keine Einwendungen gegen das im Betreff genannte Vorhaben vor.

2.18 Vodafone GmbH – E-Mail vom 17.12.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

2.19 Regionaler Planungsverband München – E-Mail vom 11.12.2024

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

B Beteiligung der Öffentlichkeit

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.11.2024 bis einschließlich 27.12.2024 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

gez.

…….....
Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

gez.

…….
Lorenz Söckler
Schriftführer

Internetversion