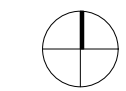


1.1 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:2000



Satteldach (SD)/Walmdach (WD)
|
DN 35-45°

[illegible]

1. GELTUNGSBEREICH

	Grundstücksgrenze		Garagen- bzw. Stellplatzvorschlag mit möglicher Garagenzufahrt
	gepl. Grundstücksgrenze		
	Flurstücknummer		Parzellennummer
	Höhenschichtlinien		Gebäudevorschlag
	Maßangabe in Metern		Höhenfestpunkt

ABSTÄNDEN FLÄCHEN

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.

2. BAUGESTALTUNG

2.1 Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

2.2 Doppelhäuser (die Doppelhaushälften) sind profilgleich zu errichten.

2.3 Dachform: bei I+D: gleichneigte Satteldächer mit mittigem First (SD),
bei II: gleichneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD).
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen

2.4 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II 15° - 25°

2.5 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauen und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.
Bei II werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dachreineitsche sind unzulässig.

2.6 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune hell- und dunkelgraue Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichende werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen.

3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Garagen (auch Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

3.2 Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Begrünte Flachdächer sind erwünscht.

3.3 Bei aneinander gebauten Garagen hat sich der Nachbarbauende bezüglich Wandhöhe und Auffüllung nach dem Erstbauenden zu richten.

3.4 Im Bereich der Garagenzufahrten ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzungen durch Text Nr. 7 zu gestalten ist. Nebengebäude sind mit einer Grundfläche von max. 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. HÖHENLAGE UND HÖHEN

4.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Oberkante des Ergeschoß - Fertigfußbodens maximal 30 cm über dem jeweiligen festgesetzten Höhenfestpunkt an der Erschließungsstraße. Als Erdgeschoß gilt jenes Geschoss, dessen Fußbodenoberkante dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Straße am nächsten liegt.

4.2 Wandhöhen
bei I+D: SD, WD max. 4,20 m
bei II: SD, WD max. 6,20 m

Die Wandhöhe ist von OK-Fertigfußboden des am tiefsten gelegenen Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Bei Putzdächern gilt die niedrigere Haussole.

4.3 Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,30 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - STÜTZMAUERN

5.1 Aufschüttungen und Abtragungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe/Breite) zulässig.

5.2 Stützmauern sind nur mit einer Höhe von 1,00 m zulässig. Höhen gelten für Stützmauern ab natürlichem Gelände.
Die Stützmauern sind zu hinterplanen.

6. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Ein Abstand des Zauns von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche ist einzuhalten.

1. Grundwasser
Sofern Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserentnahmen gem. Art. 17 bezw. 17 a BayWG wird hingewiesen.
2. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 1 DStG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmale sichtbar werden, muss das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend davon unterrichtet werden. 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Emissionen
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das Baugebiet auswirken können. Soweit Emissionen unvermeidlich sind (z. B. Nacharbeit zur Entzettel) sind diese zu tolerieren.
4. Altlasten
Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist weder dem Flächen-Ermittlungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rodelzhausen zu entnehmen noch der zuständigen Fachstelle im Landschaftsamt bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass der Geltungsbereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, sondern besagt nur, dass dem Landschaftsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit als Brachfläche genutzt. Da mit der geplanten Wohnbebauung eine höherwertigere Nutzung als bisher geplant ist, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.
5. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
6. Abfallentsorgung
Von den Anlegern der Stichstraßen müssen die Mülltonnen am Abholtag an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Luft-Wärme-Pumpen
Sollten Luftwärmepumpen für die Beheizung bzw. Warmwasserbereitung eingesetzt werden, ist darauf zu achten, dass die Anlage möglichst auf der, dem Nachbarn abgewandten Seite aufgestellt wird. Der gezielte vorgeschriebene Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) muss nachts unter Berücksichtigung von Reflexionen oder tieffrequenten Geräuschen beim nächstgelegenen Nachbarn eingehalten werden.

6.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ## 2.0 Hinweise

1.0 Baumschutz und Gehölzpflanzung

- Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4,00 m² in Belagsflächen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

2.0 Baum- und Gehölzpflanzungen

2.1 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze **müssen heimische** Arten sein. Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.

Pom angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können auch angerechnet werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist mindestens, vom Standort gemäß Planzeichnung kann geringfügig abgewichen werden.

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm oder mehrstämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen

Bäume 2. + 3. Ordnung: Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen

2.2 Sträucher: Mindestpflanzgröße 60-100 cm

Im Bereich befestigter Flächen

Für Baumpflanzungen in Belagsflächen ist mittels lastabtragender Abdeckungen, nicht tragfähiger sowie tragfähiger Baumsubstrate nach FLL-Richtlinien ein durchwurzelbarer Raum von 24 m² pro Baum zu gewährleisten (unterirdisches Baumquartier).

3.0 Private Freiflächen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche

3.1 Private Freiflächen sind zu mind. 60 % zu begrünen (einzusäen und/oder zu bepflanzen). Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig.

Bei frei wachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind unzulässig:

 - Einfassunghecken aus: Fichte, Thuja, Schneisypresse
 - Nadelgehölze, sowie sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
 - Trauerformen

4.0 Fertigstellung der Grünflächen

Für Grünflächen wird der Fertigstellungsstermin der Eingrünung sowie des Ausgleichsmaßnahmen auf spätestens ein Jahr nach Bezugserfertigung der Gebäude festgesetzt. Die Fertigstellung der Kompensationsflächen ist dem Landratsamt Freising zu melden und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Die Erreichung des Entwicklungsziels ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden.

Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten muss durch geeignete Maßnahmen bekämpft werden. Die in der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsmaßnahmen müssen nach Art. 9 BayNatSchG nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet werden.

Die UNB ist hierbei zu informieren.

6.3 TEXTLICHE HINWEISE ZUM GRÜNODRNTUNGSPLAN

5.0 Vermessung, Grenzverlauf

Während des Verfahrens erfolgt eine Vermessung der Flächen und Festlegung der Grenzverläufe.

2.0 Geplantes Gelände

Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Edrdeschungsgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

3.0 Unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe

von und land- und forstwirtschaftlichen Flächen (z.B. Nachtarbeiten zur Erntezeit) sind zu dulden.

4.0 Altlastverdachtsflächen

Im Batauflagevergnbiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei evtl. Auftreten von Altlasten oder verdächtigem Material ist auf die Separierung des Materials, die Untersuchung auf entsprechende Parameter und ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung zu achten. Zusätzlich ist unverzüglich das LRA Freising - SG 41 zu informieren.

5.0 Hinweise zur Grünordnung

5.1 Bezüglich des Grenzabstands von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.

5.2 Gefährdung Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten.

5.3 Die Eingrünung erfolgt mit einer Auswahl aus folgender Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Sträucher:

Pflanzqualität Strauch, 2xv,mB, mind. 3-5 Triebe, H 60 - 100 cm	Felsenbirne
Amelanchier	Roter Hartiegel
Cornus sanguinea	Corylus avellana
Crataegus	Haselnuss
Euonymus europaeus	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen
Lonitcera xylosteum	Liguster
Prunus spinosa	Heckenrösche
Ribes alpinum	Schlehe
Rosa glauca	Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	Hecht-Rose
Sambucus nigra Schwarzer	Wein-Rose
Sambucus racemosa Roter	Holunder
Salix verschiedene Arten	Salix
Viburnum lantana u. a.	Weide
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
	Gemeiner Schneeball

Bäume:

Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mdB, SIU 18-20	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hassel
Sorbus aria	Mehlbere
Kornobst	Apfel-, Birnen- und Kirscharten

5.4 Eingriffsregelung/Auswirkung der Planung

Der Eingriff bzw. die Auswirkung der Planung besteht vorwiegend aus der Versiegelung von Grünflächen durch die Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebenflächen. Auszugelieher ist die von der Planung direkt beeinträchtigte Fläche von 826 m².

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" in der Fassung vom 15.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauBG i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauBG in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 beteiligt.
 3. Der Entwurf des Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" in der Fassung vom 15.01.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauBG i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauBG in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 öffentlich ausgelegt.
 6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vomals Satzung beschlossen.
- Rudelzhausen, den
1. Bürgermeister Michael Krumbucher
7. Die Übereinstimmung des Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" mit dem amgefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit aufgestellt.
- Rudelzhausen, den
1. Bürgermeister Michael Krumbucher
8. Der Satzungsbeschluss des Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Baugebungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Baugebungs- und Grünordnungsplans Nr. 118 "Nördlich Lehnbachfeld" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Rudelzhausen, den
1. Bürgermeister Michael Krumbucher

"Nördlich Lehnbachfeld"
M 1: 1000

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK
RUDELZHAUSEN FREISING OBERBAYERN



PRÄAMBEL

- » Die Gemeinde Rudelzhausen im Landkreis Freising erlässt aufgrund
 - o der 2 Abs. 1, 9 und 10, 13, § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
 - o des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - o des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - o der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - o der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ als Satzung.

im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGE

bearbeitet:	BR
Vorentwurf	15.01.2024
Entwurf	5.04.2024
rechtskräftige Planfassung	

Planverfasser:  Planverfasser:
Bebauungsplan: Grünordnung:

BERND KIEFERL
ARCHITEKT VDA, DIPL. ING. (FH)
MAX-BOGENBERGER-STRASSE 2
84104 RUDELZHAUSEN-TEGERNBACH

BÜRO FREIRAUM BERGER UND FUCHS
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB
OBERER GRABEN 3a
85354 FREISING

Tel.: 08752 - 811 787
Fax.: 08752 - 811 788
email: info@kieferl.de

Tel.: 08161/14840 - 0

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000 verwendet (zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet). Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagedichtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist Urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterleitung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planleiters gestattet. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

"Nr. 118 NÖRDLICH LEHNBACHFELD" ENZELHAUSEN

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

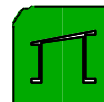
Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

1. Bürgermeister

PLANUNG

Bebauungsplan:

Architekturbüro Bernd Kieferl
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Max-Bogenberger-Straße 2
84104 Rudelzhausen-Tegernbach
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788
email: info@kieferl.de



Grünordnung:

Büro Freiraum
Landschaftsarchitekten Partg mbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Fon. 08161 – 148 40-10
email: h.berger@buero-freiraum.de

Stand: 15.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN SEITE

1	LAGE IM RAUM	4
2	INSTRUKTIONSGEBIET	5
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
4	RAHMENBEDINGUNGEN	6
	4.1 Rechtsverhältnisse	6
	4.2 Umweltprüfung	6
	4.3 Planungsvorgaben	6
5	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG	7
	5.1 Art der baulichen Nutzung	7
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.3 Höhenentwicklung	7
	5.4 Bauweise – Überbaubare Flächen	8
	5.5 Örtliche Bauvorschriften	8
6	ALTLASTEN	8
7	DENKMALSCHUTZ	8
	7.1 Bodendenkmäler	9
	7.2 Baudenkmäler	9
8	BRANDSCHUTZ	9
9	IMMISSIONSSCHUTZ	10
	9.1 Verkehrslärm	10
	9.2 Gewerbelärm	10
	9.3 Sport- und Freizeitlärm	10
	9.4 Geruchsimmissionen	10
10	ERSCHLIESSUNG	10
	10.1 Verkehr	10
	10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
	10.3 Wasserwirtschaft	10
	10.3.1 Wasserversorgung	10
	10.3.2 Abwasserbeseitigung	11
	10.3.3 Grundwasser	11
	10.3.4 Hochwasser	11
	10.4 Energie	11
	10.5 Abfallentsorgung	12
	10.6 Telekommunikation	12
11	FLÄCHENBILANZ	13
12	STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG	13
13	VERWENDETE UNTERLAGEN	14

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

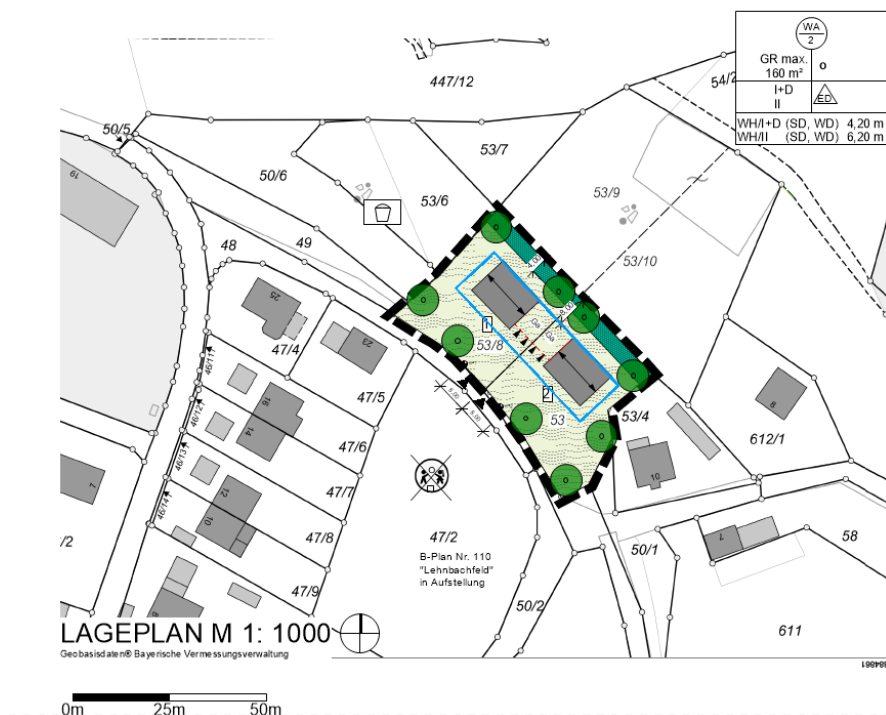
Übersichtskarte



Ausschnitt digitale Flurkarte

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes
"Nördl. Lehnbachfeld II" Rudelzhausen-Enzelhausen

1.3 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Nördlich Lehnbachfeld II", M 1:1000



Quelle: Architekturbüro Bernd Kieferl

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

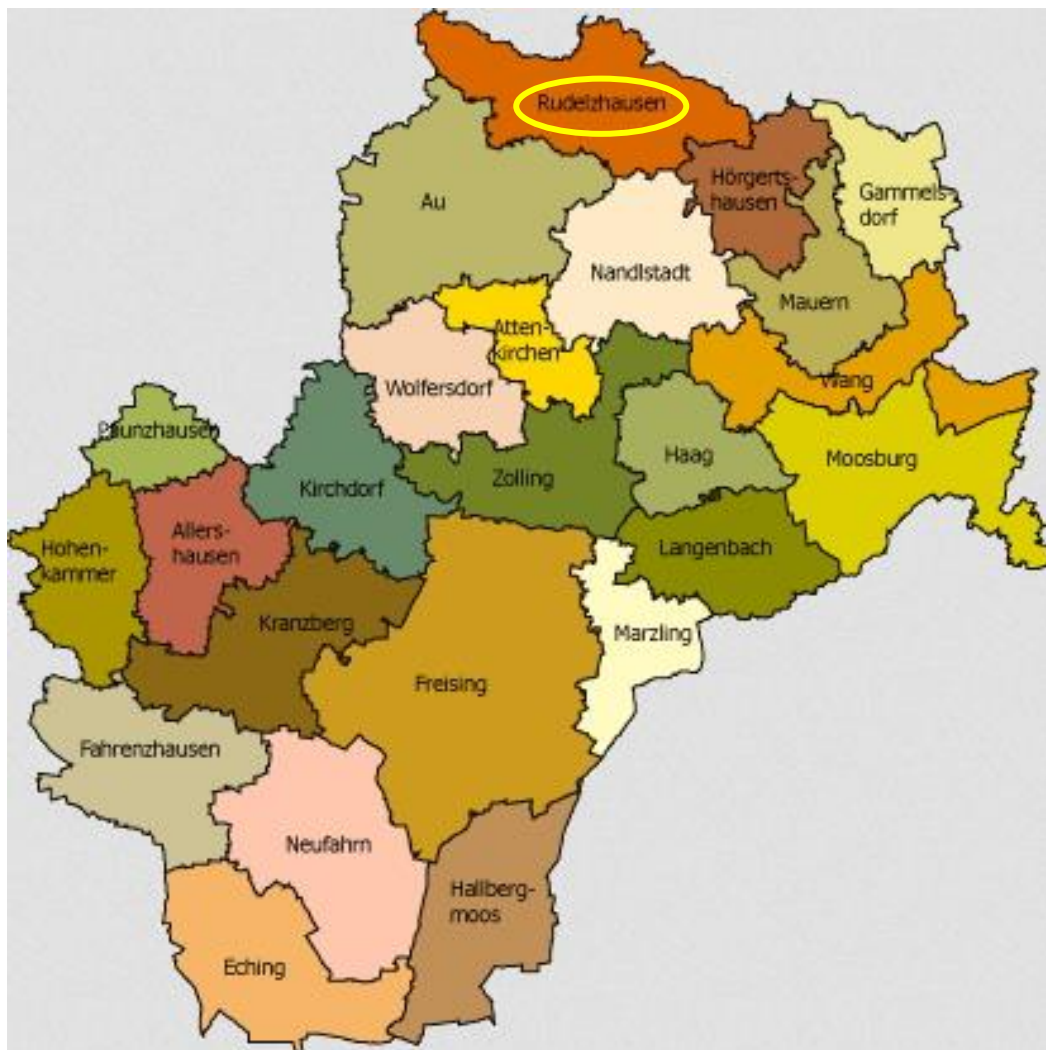
1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Norden des Landkreises Freising gelegen und gehört zur Region 14 – München, nach dem Regionalplan der Region 14 zählt das Gemeindegebiet zum allgemeinen ländlichen Raum.

Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an das Stadtgebiet Mainburg und die Gemeinde Volkenschwand des Landkreises Kelheim an, im Nordwesten an den Markt Wolnzach des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm, im Süden befinden sich die Märkte Au in der Hallertau und Nandlstadt, die gleichzeitig die nächstgelegenen Kleinzentren der Region 14 darstellen. Im Osten schließt die Gemeinde Hörgerthausen an das Gemeindegebiet von Rudelzhausen an. Rudelzhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zur Kreisstadt Freising beträgt ca. 25 km.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Naturraum Donau-Isar-Hügelland und liegt im Einzugsbereich der Abens. Sie besteht aus etwa 20 Dörfern und einer Vielzahl von Weilern und Einzelhöfen. Siedlungsschwerpunkte bilden Rudelzhausen und Tegernbach. Der vorliegende Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Enzelhausen, an der Iglisdorferstraße welche im Westen von der Bahnhofstraße und im Osten von der Bundesstraße, Verbindung Rudelzhausen-Au-Hallertau abzweigt.

Landkreiskarte



Quelle: Landkreis Freising

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 53 und 53/8, der Gemarkung Enzelhausen:

Der Umgriff des Geltungsbereiches wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Westen: Kinderspielplatz, Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Im Süden: Iglsdorfer Str. (Gemeindestraße) Außenbereich B-Plan in Aufstellung

Im Osten: Bahnhofstraße (Gemeindestraße) / Dorfgebiet

Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: BayernAtlas – Geoportal Bayern (verändert)

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im östlichen Ortsrandbereich des Ortes Enzelhausen zusätzliche Bauflächen auf vorhandenen Brachflächen geschaffen. Grundsätzlich soll durch die vorliegende Planung aus städtebaulichen Gesichtspunkten für einen abgegrenzten Bereich eine sinnvolle Erweiterung örtlicher Siedlungsflächen erfolgen.

Bestand

Der Planungsbereich wurde im Sommer 2023 gesichtet und eine Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe saP).

Bei dem Grundstück handelt es sich gegenwärtig um eine Brachfläche östlich der Bahnhofstraße und nördlich der Iglsdorfer Straße, südlich der ehemaligen Bahnstrecke Wolnzach-Mainburg. Die Fläche wird seit längerer Zeit nicht genutzt. Ein Gehölzbestand ist an der nord-östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes vorhanden.

Entwicklung

Durch die Aufstellung der Bauleitplanung soll auf dem betreffenden Grundstück eine Erweiterung des Dorfgebiets Enzelhausen ermöglicht werden um somit Bauland für die Bevölkerung zu schaffen.

Eine Bereitstellung von Bauflächen erfolgt aufgrund der Besitzverhältnisse nur im ausgewiesenen Geltungsbereich und soll südlich zur Ortsabrundung gemäß eines in Aufstellung befindlichen Lageplanes fortgeführt werden. Im Zuge dessen soll der Flächennutzungsplan geändert / angepasst werden.

Die Erschließung ist dabei von der bestehenden Iglsdorfer Straße vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zugelassen werden in diesem Zusammenhang bauliche Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit Ausnahme von Beherbergungs- u. Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Zudem werden textliche und planliche Festsetzungen mit Integration einer Grünordnung erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 15.05.2023 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ aufzustellen.

Der Umgriff des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt.

Die geplante Errichtung von Wohngebäuden auf dem Planungsumgriff bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 15.05.2023 die parallele 28. Änderung des Flächennutzungsplans, worin die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, beschlossen.

Im Anschluss an das Planungsgebiet grenzen keine anderen Bebauungspläne oder rechtskräftige Planungen an.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Rudelzhausen

4.2 Umweltprüfung

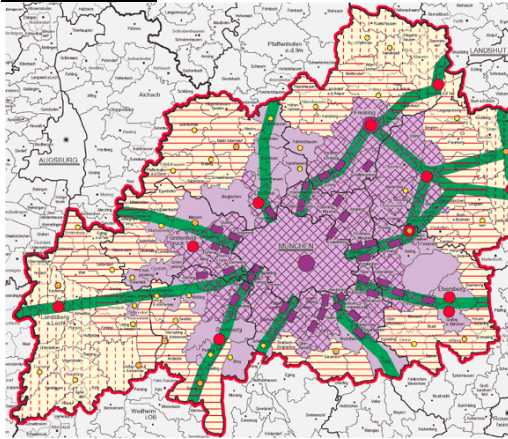
sh beil. Umweltbericht

4.3 Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Gemeindegebiet Rudelzhausen nach den Zielen der Raumordnung dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu. Die Gemeinde Rudelzhausen nimmt keine zentralörtlichen Aufgaben wahr.

Regionalplan

Quelle: Regionalplan Region 14 - München

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im äußersten Norden der Region 14 – München, in einem *Allgemeinen ländlichen Raum*. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, der Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes sowie der Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere auch durch verstärkten Ausbau des ÖPNV weiterentwickelt werden.

Des Weiteren sollen die für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie qualitativ hochwertige Landschaftsteile erhalten und genutzt werden.

5 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan festgesetzt.

Nichtzugelassen werden entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Begründet werden diese Ausschlüsse aus städtebaulichen Gründen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses dörflich geprägten Ortsbereiches.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Fassung über die Definition von Grundflächen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für zulässig erklärt wird hierbei in Anlehnung an die benachbarte Baustruktur des Allgemeinen Wohngebietes eine Geschossfläche für:

Einzel- bzw. Doppelhäuser Grundfläche (GF): max. 160 m²

Die zulässige Geschossfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit vom Bautyp und Haupt- oder Nebengebäude.

Für zulässig erklärt werden dabei folgende Wandhöhen:

Für Wohngebäude:

WH/I+D (SD, WD): 4,20 m: Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m

WH/II (SD, WD): 6,20 m: Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen II (Dachgeschoss ist kein

Vollgeschoss) mit Sattel- oder Walmdach
Für Garagen/Carports/Nebengebäude generell: max. 3,00 m

Grundsätzlich werden hierdurch die Höhenentwicklungen auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich angepasst. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dies ist im Bebauungsplan zusätzlich durch die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen durch Höhenfestpunkte geregelt. Diese sieht als Bezugspunkt das jeweilige Straßenniveau vor so dass insgesamt eine vertretbare Höhenentwicklung umgesetzt werden kann. Die vorgeschriebene Firstrichtung/Gebäudeausrichtung (Ost-West-Richtung) wurde gewählt um eine Südausrichtung, und somit solare Gewinne energetisch sinnvoll zu erwirken.

Garagendächer sind dem Dach des Hauptgebäudes entsprechend Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Begrünte Flachdächer sind erwünscht.

5.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten konkrete Baugrenzen vorgegeben. Für die Lage von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Parzellen wurden Vorschläge eingearbeitet. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen wurde in der Planung auch die Bauweise definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in vorliegender Situation für Hauptgebäude eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für Nebengebäude gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hauptgebäude können somit nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO Abs. 5 Satz 1 errichtet werden, während bei Garagen entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch eine Grenzbebauung zulässig ist. Generell wird eine Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern für zulässig erklärt. Auf die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Regelungen zur Grenzbebauung und Nebenanlagen, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen sowie der Gestaltung des Geländes.

6 ALTLASTEN

Eine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist weder dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen zu entnehmen noch der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass der Geltungsbereich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Fläche im Altlastenkataster hätten führen müssen. Die künftig überbauten Flächen werden derzeit als Brachfläche genutzt. Da mit der geplanten Wohnbebauung eine höherwertigere Nutzung als bisher geplant ist, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1 Bodendenkmäler

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

Die Bauräger 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.

7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas (geoportal.bayern.de)

8 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende Straßen sind in vorliegender Planung durch die Gemeindestraße (Iglsdorfer Str.) und die in ca. 320 m Luftlinie entfernte Bundesstraße B 301 gegeben. Hierbei handelt es sich jeweils um einen Innerortsbereich in dem ein Tempolimit von 50 km/h einzuhalten ist, sowie um ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zwischen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Mit wesentlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

9.2 Gewerbelärm

Gewerbegebiete sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. In der Gemengelage eines Allgemeinen Wohngebietes / Dorfgebietes sind jedoch landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung vorhanden sowie auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Diese sollen jedoch entsprechend den gesetzlichen Vorgaben das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass mit unzulässigen Immissionen aus Gewerbebetrieben im vorliegenden Planungsbereich und der Nutzungszuordnung Allgemeines Wohngebiet nicht zu rechnen ist.

9.3 Sport- und Freizeitlärm

Westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend ist ein öffentlicher, gemeindlicher Kinderspielplatz. Aufgrund der Nutzung als Kinderspielplatz in der innerörtlichen Gemengelage des Dorfes Enzelhausen ist mit keinen nennenswerten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

9.4 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich, sind jedoch am Ortsrand von Enzelhausen und somit in der näheren Umgebung vorhanden. Massentierhaltungen mit erhöhten Emissionen bestehen allerdings nicht. Auftretende Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit innerhalb der Gemengelage des vorliegenden Dorfgebietes zu dulden. Weitere Emissionen, verursacht durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen, sind ebenfalls zeitlich beschränkt vorhanden und zu dulden.

10 ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Enzelhausen ist über die Bundesstraße B 301, sowie die nahegelegene Bundesautobahn A 93 Holledau – Regensburg, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B 301 besteht auch eine günstige Verbindung nach Mainburg im Norden sowie zur Kreisstadt Freising im Süden. Der Planungsbereich befindet sich am Ortsrand von Enzelhausen mit Erschließung von der Bahnhofstraße und der Iglsdorfer Straße (Gemeindestraßen)..

Hinweise:

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßen- Oberkante auszuasten. Bei der Bepflanzung (wenn möglich nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Gartenmauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit sowie für bestehende Bepflanzungen in Sichtdreiecken von Einmündungsbereichen.

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gemeindegebiet Rudelzhausen ist mit drei Buslinien an das MVV Netz des Landkreises Freising angebunden, so dass Busverbindungen in sämtliche Orte des Landkreises und darüber hinaus möglich sind. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Ortszentrum von Enzelhausen an der B 301. München ist mit der S-Bahn über Freising zu erreichen.

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG HALLERTAU und ist grundsätzlich sichergestellt.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine neu zu erstellende Kanaltrasse innerhalb der Erschließungsstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Iglsdorfer Straße. Die Gemeindekläranlage befindet sich im Norden von Rudelzhausen, die Reinigung erfolgt nach dem sogenannten Biocos-Verfahren. Die Kläranlage wurde 2003 neu gebaut und ist für 4.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Ausreichende Reserven sind somit vorhanden, betreut wird die Kläranlage von einem Privatunternehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser auf privaten Dächern und Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Über Sekundärmaßnahmen (Stellplätze mit Fugenpflaster, Dachbegrünung) wird die anfallende Wassermenge auf ein Minimum beschränkt und der Abflussbeiwert entsprechend gedrosselt.

In die Gemeindestraße (Iglsdorfer Str.) darf Oberflächenwasser nicht entwässert werden.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungskonzeptes aufzuzeigen. Wasserrechtliche Genehmigungen sind bei Bedarf rechtzeitig einzuholen.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden und Rigolen) oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

10.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß § 49 WHG und Art. 70 BayWG vorher anzuzeigen.

10.3.4 Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt großräumig im Einzugsbereich der Abens ist selbst jedoch nicht mehr Bestandteil des **festgesetzten** Überschwemmungsgebietes. Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht vor, der **gesamte** Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs.

10.4 Energie

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist die
E.ON AG
Am Draht 7
85276 Pfaffenhofen.
Die Stromversorgung ist gesichert.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der Bauquartiere und Versorgung mit Energie ist vorzunehmen. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

10.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Unternehmen und ist gesichert. Gemäß Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises Freising besteht ein Anschlusszwang an die öffentliche Müllentsorgung, es können jedoch gemeinsame Restmülltonnen mit dem Nachbarn beantragt werden.

10.6 Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der

Deutsche Telekom AG,
Netzproduktion GmbH TI NL Süd/ PTI 22
Siemensstraße 20
84030 Landshut

ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Siemensstraße 20, 84030 Landshut, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ggf. ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzulegen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

11 GRÜNORDNUNG

An das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten ein gemeindlich errichteter Spielplatz für Kinder bis maximal 12 Jahren an, im Südosten ein Privatgrundstück mit bestehender Wohnbebauung. Im Südwesten verläuft die Iglisdorfer Straße. Nordöstlich grenzt ein teilweise wasserführender Graben und ein lichter Gehölzbestand an. Die Fichten sind fast alle abgängig und käferbefallen. Laubholz-Aufwuchs ist vorhanden. Die Baugrundstücke erhalten ein Grundgerüst an vertikalem Grün. Für die Begrünung/Gestaltung werden Festsetzungen beispielsweise durch erforderliche Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Mindestbegrünung gewährleisten.

12 FLÄCHENBILANZ

Anteil der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	Fläche (m ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	2140
abzgl. Erschließungsstraße	0
abzgl. Entwässerungsgraben	0
abzgl. Grünstreifen	0
Nettobaufläche	2140

Grundstücksgliederung Parzellen 1-2

Parzelle	Fläche (m ²)
1	1101
2	1039
Gesamt	2140

Ermittlung der überbaubaren Grundfläche

Parzelle	Fläche (m ²)	max. zul. überbaubare Grundfläche Gebäude (m ²)	max. zul. überbaubare Grundfläche: Gebäude u. Nebenanlagen (m ²)
1	1101	160	272
2	1039	160	272
Gesamt	2140	320	544

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt somit insgesamt **544 m²**.

12 STÄDTEBAULICHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden am Ortsrand des Ortes Einzelhausen zusätzliche Flächen zur Schaffung von Wohnbauflächen geschaffen.

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt dabei vorhandene Flächenpotentiale zu nutzen und einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden und zielgerechten Nutzung zuzuführen, die dem Charakter der vorhandenen Gegebenheiten entsprechen und der gewünschten Ortserweiterung in Richtung Osten Rechnung tragen.

Gleichzeitig soll auch der aktuell gestiegenen Nachfrage an einzelnen Wohnbauflächen nachgekommen werden, die infrastrukturell günstig gelegen sind. Der vorliegende Planungsbereich entspricht dabei diesen Zielsetzungen und begründet somit diese Ausweisung. Auch fachlich ist diese Maßnahme städtebaulich als durchaus sinnvoll und verträglich zu beurteilen, da es sich um die Nutzbarmachung eines zum nahen Ortskern (ehemaliger Bahnhof, Metzgerei, Spielplatz...) situierten Bereiches handelt, der bereits im Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen als Baufläche ausgewiesen ist, so dass vollständig den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben entsprochen wird.

13 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

(2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München

GEOLOGISCHES LANDESAMT (1996): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2009): Landschaftsentwicklungskonzept Region München. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2005): Regionalplan, Region 14 München. München

KARTENMATERIAL

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München

SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg

VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 1. März 2010), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S.82) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S.723)

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Brache/Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Ortes Einzelhausen an der Iglsdorferstraße.

Auf dem Gelände sollen zwei Wohnhäuser entstehen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen ist das Planungsgebiet als Fläche zur Entwicklung der Landschaft, freizuhaltende Talräume (standortgerechte Nutzung) ausgewiesen. Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen bzw. Nebengebäuden. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt.

Die Äußere Erschließung erfolgt über die Iglsdorferstraße im Süden.

Gesamtfläche (inkl. Private Grünfläche u. Ausgleichsteilfläche)	=	2140 m ²
GRZ, § 19 Abs. 4 BauNVO	=	0,4 auf Nettobauland

Abgrenzung des Planungsgebietes

An das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten ein gemeindlich errichteter Spielplatz für Kinder bis maximal 12 Jahren an, im Südosten ein Privatgrundstück mit bestehender Wohnbebauung. Im Südwesten verläuft die Iglsdorfer Straße. Nordöstlich grenzt ein teilweise wasserführender Graben und ein lichter Gehölzbestand an. Die Fichten sind fast alle abgängig und käferbefallen. Laubholzaufwuchs ist vorhanden. Die Baugrundstücke erhalten ein Grundgerüst an vertikalem Grün. Für die Begrünung/Gestaltung werden Festsetzungen beispielsweise durch erforderliche Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Mindestbegrünung gewährleisten.

Das Planungsgebiet umfasst die Fläche Flurnummern 53 und 53/8, der Gemarkung Einzelhausen.

Das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Abens liegt südwestlich der Iglsdorferstraße, ebenso die Linie des HQ extrem (Grundlage aus dem Bayernatlas 2023). Das Gebiet ist im „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal“ enthalten.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest (Baugrenzen/Baulinien). Die Zufahrten und Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.

Im Planteil festgesetzt sind ebenso die privaten Freiflächen mit Bäumen zur räumlichen Gliederung. Öffentliche Grünflächen sind keine vorhanden.

1.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

1.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Gemeinde Rudelzhausen berücksichtigt.

Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Freising, wurde mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet.

Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan aktualisiert.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

1.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

- b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1.2.2 Umweltprüfung

1.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Enzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen (Lkr. Freising), nördlicher Ortsrand
Naturraum:	Tertiäres Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Talfüllung, polygenetisch Sandige Lehme – lehmige Sande, z.T. kiesig
Topografie:	Das Gelände fällt ausgehend von der Iglisdorferstraße bis zum nördlichen Grundstücksrand um etwa 1 - 2 m ab.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Wasserversorgung: - Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz - Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über getrennte Sammlung von Niederschlagswasser und anschließende Versickerung auf dem Grundstück statt - Aufgrund der Nähe zur Abens ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation - Artenarmes Grünland/Brache, 2-malige Mahd pro Jahr. Kleine Teilflächen mit Gehölzsukzession. Im Nordosten angrenzender teilweise wasserführender Graben, lichter Gehölzbestand
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen. In der weiteren Umgebung des Grundstückes, jedoch nicht direkt angrenzend daran, sind folgende Biotope ausgewiesen: - Biotop Nr. 7436-0008-009 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 70%) - Biotop Nr. 7436-0008-010 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 80%) - Biotop Nr. 7436-0008-011 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 40%) - Biotop Nr. 7436-0010-005 (Bach- und Grabenvegetation; Großröhrichte 50%) - Biotop Nr. 7436-0004-032 (Hecken und Gebüsche; Hecken naturnah 100%)



Planungsumgriff mit nachrichtlicher Ergänzung der Biotopflächen, maßstabslos (Grundlage Bayernatlas 2023)

Klimaklima:	Ortsrandlage, Niederschlagsdurchschnitt Sommerhalbjahr etwa 450-500 mm/Jahr, Winterhalbjahr etwa 250-300 mm/Jahr.
Ökologische Funktion:	Geringe biologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine nennenswerte Erholungsfunktion.
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (Brache/Privatgrundstück)
Raumempfindlichkeit:	- ökologischer Defizitraum - Feldflur - Ortsrand/Ortsmittellage

1.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

1.2.2.3 Schutzgut Mensch

Auf die Grundstücke wirken von Süden her die Immissionen der Iglsdorferstraße ein, aufgrund des sehr niederen Verkehrsaufkommens sind diese jedoch zu vernachlässigen.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand nicht gegeben.

Die Verkehrsbelastung wird durch die Erschließung des Planungsgebietes auch im Hinblick auf Besucherverkehr, im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen nur geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen. Derzeit gilt im Binnenbereich das Tempolimit 50 km/h. Gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Begrünung des Grundstücks.

Erholungsfunktionen liegen weiter südlich im Gebiet der Abens, und weiter nördlich entlang des Lehnbachs. Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter.

1.2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seiner Brache/Grünland wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche, schließt an der Iglsdorferstraße an. Ein Verlust wertigen Lebensraums insbesondere bezogen auf §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist für diese Fläche nicht erkennbar.

Der Überschwemmungsbereich der Abens HQ100 (Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) wird durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen eine Aufwertung des Straßenraums und durch die Eingrünung der Privatgärten unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume.

Es sind keine Waldkomplexe oder Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken.

Im November 2023 erfolgte eine Begehung der Grundstücke (Ersteinschätzung nach Ortseinsicht). Dabei konnten keine saP relevanten Arten festgestellt werden.

(Siehe dazu Anlage 1 Stellungnahme saP vom 12.12.2023)

Dem potentiellen Vorkommen von Erdkröten wird mit den Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen

1.2.2.5 Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 40 % (maximale Ausnutzung GRZ der bebaubaren Fläche).

Die Bodenverhältnisse sind leicht gestört.

Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.

Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 40 % vollständiger Versiegelung im bebaubaren Bereich negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor.

1.2.2.6 Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befindet sich die Abens. Im Nordosten grenzt ein teilweise wasserführender Graben an, der zum Lehnbach führt.

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Die Grundwasserstände des Umgriffs sind noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens kann von einem rel. oberflächennahen Grundwasserstand ausgegangen werden. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.

Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist negativ. Mögliche Stoffeinträge werden vermindert. Wasserwirtschaftliche Belange wie Retention, eine biologische Gewässerentwicklung der Abens oder des Lehnbachs sowie der erforderliche Wasserabfluss im Talraum werden nicht beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsbereich HQ100 der Abens, die geplante Bebauung tangiert diesen nicht. Die Planung erzeugt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes.

Die Versiegelung wird erhöht. Das Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert.

Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

In die bestehende Topografie wird teilweise durch geringfügige Aufschüttungen eingegriffen.

1.2.2.7 Schutzgut Luft und Klima

Es wird kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt. Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Planung hat keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf überörtliche Luftaustauschbahnen.

1.2.2.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Planungsgebiet ist bisher beschränkt öffentlich zugänglich (Brache/Privatfläche). Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche des Grünlandes verringert. Die Pflanzung von Einzelbäumen am Rand der Grundstücke sorgt für eine gute Vernetzung.

1.2.2.9 Kulturgüter

Denkmäler oder kulturhistorisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. In etwa 350 m Entfernung befindet sich in Enzelhausen die Schimmelkapelle, Baudenkmal Nr. D-1-78-122-6.

1.2.2.10 Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden, jedoch Brache/Grünland mit guten Erzeugungsbedingungen. Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen.

1.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen

Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar. Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. bis zu 40 % (der bebaubaren Fläche) (Bestand 0 %) eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- /Ersatzflächen sind bis 1 Jahr nach Satzung des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

1.2.4 Eingriffsregelung (Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde/Kompensationsverordnung)

- Bestand

Das Planungsgebiet besteht aus Brache/Grünland

- Eingriff

Insgesamt ergibt sich eine negative Versiegelungsbilanz.

Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine isolationsfördernden Einfriedungen
- extensive Dachbegrünung von Flachdächern

Schutzgut Wasser

- hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Altlastenentsorgung soweit notwendig

Schutzgut Boden

- Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
- Kompakte Bauweise
- Altlastenentsorgung bzw. -sicherung soweit notwendig

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen
- Versickerung auf privaten Flächen

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

- Baumpflanzungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die innere Durchgrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen, sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.

Ermittlung des Umfangs für Ausgleich- und Ersatzflächen

Siehe Anlage 2

- Summe notwendiger Ausgleichsflächen ~229 m²

Ausgleich / Ersatz

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Grundstückseigentümer nachgewiesen.

(Nachweis in Abstimmung mit LRA FS/Gemeinde Rudelzhausen)

Fl.-Nr. 53/8, Gemarkung Enzelhausen, Teilfläche (ca. 122m²)

- Ausbildung eines Heckenkomplexes/Mesophiler Gebüsche, Im Anschluss an den lichten Gehölzbestand im Norden (Pflanzung von ca. 40 Sträuchern z.B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Holzapfel, Pflanzqualität Strauch 2xv mB mind. 3-5 Triebe H60-100cm), inklusive Blühstreifen mit autochthonem Pflanzenmaterial

Fl.-Nr. 53, Gemarkung Enzelhausen, Teilfläche (ca. 107m²)

- Ausbildung eines Heckenkomplexes/Mesophiler Gebüsche, Im Anschluss an den lichten Gehölzbestand im Norden (Pflanzung von ca. 35 Sträuchern z.B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Holzapfel, Pflanzqualität Strauch 2xv mB mind. 3-5 Triebe H60-100cm) inklusive Blühstreifen mit autochthonem Pflanzenmaterial

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Auftraggeber bereitgestellt. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen, ebenso die Meldung gemäß Art. 9 BayNatschG (Ökokataster)

1.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung (Acker/Grünland) zu einer Verarmung des Bodens kommen.

Bei der Durchführung der Planung geht überwiegend Grünland verloren.

Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

1.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.

- Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen und der natürlichen Formation des Geländes auf die Iglsdorferstraße.
- Die Anordnung der Gebäude nimmt den vorhandenen städtebaulichen Ortsbildcharakter auf.
- Es wird auf ein differenziertes sowie vielfältiges, qualitätsvolles Wohnungsangebot geachtet, das den Anforderungen der Nutzer entspricht.
- Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen zur Vernetzung der Grünstrukturen, als auch den Anforderungen der zukünftigen Bewohner.
- Das Überschwemmungsgebiet HQ100 wird nicht tangiert.

1.3 Zusätzliche Angaben

1.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

1.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

- Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Kontrolle der festgesetzten Pflanzungen

1.3.3 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von Brach/Grünland am nördlichen Ortsrand von Einzelhausen.

Auf dem Gelände sollen zwei Wohnhäuser entstehen. Die Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2140 m².

Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über die Iglisdorferstraße im Ortsgebiet Einzelhausen.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch die geplante Versiegelung
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten, nicht registriert)

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Die Versiegelung von Grünland wird ausgeglichen.

Die im Bebauungsplanverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert auch etwaige Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

2 Auswirkungen und Sicherung der Planung

2.1 Auswirkungen der Planung

2.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Unter anderem soll auch der generell rückläufigen Geburtenzahl durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen entgegengewirkt werden, um so die vorhandenen Kapazitäten weiterhin auslasten zu können. Grund- und Hauptschule liegen in erreichbarer Nähe, ebenso Kindergärten.

2.1.2 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

2.1.3 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

2.1.4 Zusammenfassung

Mit der Wohnbebauung von zwei Wohnhäusern wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Gemeinde Rudelzhausen und des Landkreises Freising entsprochen. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

2.2 Sicherung der Planung

Für die Gemeinde Rudelzhausen entstehen keine Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes.

Die anfallenden Kosten werden über einen Kostenübernahmevertrag mit dem Antragssteller geregelt. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit gesichert.

3 Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**
„Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

- **Bayerisches Geologisches Landesamt 1996:**
„Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

- **Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft 2020:**
„Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern. – 175 S. + Anlage, Augsburg & Freising-Weihenstephan.“.

- **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003:**
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

- **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:**
„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007:**
„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

- **Anlage 01**
Stellungnahme saP vom 12.12.2023

- **Anlage 02**
Ausgleichsberechnung der Kompensationsverordnung