

## Gemeinde Rudelzhausen



Landkreis Freising

Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Herr Jakob Betzenbichler	0 87 52/ 86 87 - 13	OG 07	610-Be	19.11.2019

**Abwägung zu den Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nandlstädter Straße - südlich des Tegernbachs“**

**A Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden**

**Verfahren nach § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.09.2019 bis 16.10.2019 statt.

**1. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

**Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abt. Forsten
- Hopfenpflanzerverband Hallertau eV
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Bayernwerk Netz GmbH Altdorf
- Wasserwirtschaftsamt München

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

**2. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben mitgeteilt, dass keine Einwendungen bzw. Bedenken vorliegen:**

**Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft vom 09.10.2019
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 23.09.2019
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 26.09.2019
- Regionaler Planungsverband München vom 30.09.2019
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 09.10.2019
- Landratsamt Freising, Abteilungen Gesundheitsamt, Verkehr, Abgrabungsrecht, Naturschutz, Bauleitplanung, Tiefbau und Ortsplanung

Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.

**3. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Hinweise ohne Einwendungen abgegeben, die keiner Abwägung bedürfen:**

**3.1 Landratsamt Freising - Tiefbau, Frau Schäftlmeier**

**§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB vom 23.09.2019**

*Die bereits abgegebenen Stellungnahmen wurden bereits in der Planung berücksichtigt.*

**Beschluss vom 11.11.2019:**

Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**Ergebnis: 15 : 0**      **Beschlussbuchnummer 115/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

### 3.2 Staatl. Bauamt Freising – Servicestelle München, Fr. Hopfenspirger

#### **§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB vom 21.10.2019**

*Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden*

*Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.*

*Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschl. Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising-Servicestelle München zu übersenden*

#### **Beschluss vom 11.11.2019:**

Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 116/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

## 4. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

### 4.1 Bay. Bauernverband, Fr. Eicher

#### **§ 4 Abs. 2 BauGB vom 11.09.2018**

*Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das Wohngebiet keinesfalls Beschränkungen erfahren.*

#### **§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4s Abs. 4 BauGB vom 01.10.2019**

*Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.09.2018 bleibt weiterhin aufrechterhalten.*

#### **Beschluss vom 11.11.2019:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, weitere Anpassungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 117/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

### 4.2 Landratsamt Freising, Immissionsschutz

#### **§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4s Abs. 4 BauGB vom 09.10.2019**

*Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 29.08.2019 Es wurde ein Teil meiner textlichen Äußerungen in die Begründung übernommen. Allerdings werden in der DIN 18005 „Orientie-*

rungswerte“ genannt und nicht „Immissionsgrenzwerte.

**Beschluss vom 11.11.2019:**

Der Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Das Wort Immissionsgrenzwerte in der Begründung wird durch Orientierungswerte ersetzt.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 118/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

#### 4.3 Landratsamt Freising, Kreisbrandrat

**§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB vom 2.10.2019**

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nandlstädter Straße - südlich des Tegernbachs“, Gemeinde Rudelzhausen Landkreis, Freising nehme ich aus der fachlichen Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung:

**Flächen für die Feuerwehr:**

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Wohngebiet sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

**Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

**Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle mit einer Löschwasserfördermenge von mindestens 600 l/min. einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenseite und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

**Hinweis**

**Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; vereinbarte Hydrantenabstände, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.**

**Rettungshöhen:**

*Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).*

**Beschluss vom 11.11.2019:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

**Ergebnis: 15 : 0****Beschlussbuchnummer 119/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

**4.4 Hopfenpflanzerverband Hallertau eV vom 19.09.2019****§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB**

*Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und bestehenden Hopfenflächen (s. Regierungsempfehlung v. 18.5.93 AZ 740-7343)*

**Beschluss vom 11.11.2019:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

**Ergebnis: 15 : 0****Beschlussbuchnummer 120/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

**4.5 Landratsamt FS, SG 41, Altlasten vom 04.10.2019****§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB**

*Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die vorangegangenen Stellungnahmen behalten Ihre Gültigkeit.*

**Beschluss vom 11.11.2019:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

**Ergebnis: 15 : 0****Beschlussbuchnummer 121/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

**B Beteiligung der Öffentlichkeit****Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.09.2019 bis 16.10.2019 statt.

**5. Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind eingegangen:****5.1 Kanzlei Lutz Abel, Herr Dr. Schönfeld****§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB vom 16.10.2019**

*Wie bereits bekannt, wird Herr Prof. Dr. Peter Meyer, Sperberstraße 2, 81827 München, von*

unserer Kanzlei in vorstehend näher bezeichneter Angelegenheit anwaltlich vertreten. Für unseren Mandanten geben wir im Rahmen der abermaligen Auslegung als Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Fl. Nr. 175/5, Gemarkung Tegernbach, folgende Stellungnahme ab:

1. Die im Planverfahren bislang erhobenen Einwendungen werden vollumfänglich aufrecht erhalten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Gemeinde Rudelzhausen die beabsichtigten Festsetzungen für das Grundstück unseres Mandanten erneut geändert hat.
2. Kein Einverständnis besteht insbesondere weiterhin mit der beplanten Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheit je Wohngebäude auf dem Grundstück unserer Mandantschaft. Mit Blick auf das übrige Plangebiet und die beabsichtigte Festsetzung zur Bauweise verstößt die Festsetzung gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung und ist nicht sachgerecht.

### **Beschluss vom 11.11.2019:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Soweit auf die bereits zuvor erhobenen Einwände verwiesen wird, die trotz der daraufhin erfolgten Änderungen am Bebauungsplanentwurf allesamt aufrechterhalten werden, wird auf die bislang hierzu erfolgten Abwägungsentscheidungen im bisherigen Verfahren verwiesen. Soweit die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten als nicht sachgerecht und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßend angesehen werden, muss dem Einwendungsführer insoweit Recht gegeben werden, dass aufgrund eines Versehens der bisherige Bebauungsplanentwurf für vergleichbare Grundstücke mit Nachverdichtungspotential (etwa Fl.Nr. 26 und 173/5) unterschiedliche Festsetzungen vorsieht. Diese Festsetzungen sollten dahingehend vereinheitlicht werden, dass die für das Grundstück des Einwendungsführers bislang vorgesehenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten auch für vergleichbare Grundstücke mit Nachverdichtungspotential vorgesehen werden. Im Übrigen soll aber an den Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude festgehalten werden, da diese der städtebaulichen Situation des überwiegend bereits bebauten Plangebiets entlang der Nandlstädter Straße im Ortsteil Tegernbach Rechnung tragen und verhindern sollen, dass sich die Struktur des Gebiets durch das Hinzutreten übermäßig vieler neuer Wohneinheiten nachteilig ändert. Daher wurde für die Bereiche, die bereits bebaut sind, entsprechend der überwiegend vorgefundenen Situation eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. In den Bereichen, in denen bereits Hausgruppen (etwa Drei- und Vierspänner) vorhanden sind, wurde max. 1 Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen. In den Bereichen, in denen es künftig möglicherweise zu einer größeren Nachverdichtung kommt (etwa Fl.Nrn. 26, 173/5, 173/2) wurden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen, wobei bei Hausgruppen max. 1 Wohneinheit und bei Einzel- oder Doppelhäusern max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen wurden. Das Grundstück bzw. Wohngebäude auf Fl.Nr. 173 stellt einen Sonderfall dar, da hier vier max. Wohneinheiten zugelassen wurden. Grund hierfür ist, dass sich in diesem relativ großen Gebäude eine größere Asylbewerberunterkunft befindet und es bereits zuvor mehrere Wohneinheiten beherbergte. Um die städtebauliche Motivation für diese Festsetzungen klarzustellen, sollen entsprechende Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden. Auch soll die Planzeichnung noch eindeutiger gestaltet werden, damit keine Unklarheiten auftreten für welche Flächen welche Festsetzungen getroffen werden. An der im Entwurf enthaltenen Festsetzung für das Grundstück des Einwendungsführers soll allerdings festgehalten werden. Dabei ist der Gemeinde durchaus bewusst, dass sich dadurch Nachteile für den Einwendungsführer ergeben, weil sich sein Grundstück bislang überwiegend nach § 34 BauGB beurteilt und daher - ohne Bebauungsplan - auch solche Vorhaben genehmigungsfähig wären, die über eine Vielzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude verfügen. Dennoch möchte die Gemeinde an den getroffenen Festsetzungen festhalten, da die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen, zu denen jedenfalls auch eine Limitierung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude zählt, andernfalls nicht erreicht werden könnten.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 122/2019**

(GR Forster und Teibl pers. beteiligt)

.....  
Konrad Schickaneder  
Erster Bürgermeister

.....  
Jakob Betzenbichler  
Schriftführer