

## Gemeinde Rudelzhausen



Landkreis Freising

Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Frau Pamela Hagl	0 87 52/ 86 87 - 11	OG 02	610-hag	16.07.2019

**Abwägung zu den Stellungnahmen nach §§ 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 § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 statt.

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

**Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abt. Forsten
- Bayernwerk AG
- Hopfenpflanzerverband Hallertau eV
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege

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 § 4 Abs. 2 BauGB**

- Staatliches Bauamt Freising vom 08.08.2018
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 13.08.2018
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 13.08.2018
- Wasserwirtschaftsamt München vom 17.08.2018
- Regionaler Planungsverband München vom 23.08.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft vom 24.08.2018
- Landratsamt Freising Untere Jagdbehörde, Gesundheitsamt, Straßenverkehrsbehörde, Abgrabungsrecht, Bauleitplanung und Ortsplanung vom 11.09.2018

Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.

**3. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Hinweise ohne Einwendungen abgegeben:**

**3.1 Regierung von Oberbayern, Freifrau Loeffelholz von Colberg**

**§ 4 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2018**

*Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:*

*Der Bebauungsplan zielt auf eine städtebaulich geordnete Entwicklung am südlichen Ortseingang von Tegernbach ab.*

*Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

### 3.2 Landratsamt Freising - Tiefbau, Frau Schäftlmeier

#### **§ 4 Abs. 1 BauGB vom 21.08.2017**

*Die Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes sind für die FS 41 zu berücksichtigen. Im Bebauungsplangebiet sind die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Kreisstraße FS 41 einzuhalten. Es dürfen der Straßenentwässerung der Kreisstraße keine Abwässer Dritter zugeleitet werden. Flächen des Landkreises entlang der Kreisstraße dürfen nicht überbaut werden.*

#### **Beschluss vom 06.08.2018:**

Die Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird eine neue zeichnerische Festsetzung in Ziff. 2.5 aufgenommen, um die erforderlichen Sichtdreiecke bei der Einmündung Brünnlweg in die Kreisstraße zu gewährleisten. Zudem wird eine neue textliche Festsetzung in Ziff. 5.6 aufgenommen.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 143/2018**

#### **§ 4 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2018**

*Wir bitten, die Stellungnahme vom 21.08.2017 weiterhin zu beachten. Änderungen der Zufahrten zur Kreisstraße FS 41 sind mit dem Landratsamt Freising - Tiefbauamt - abzustimmen.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

#### 4.1 Landratsamt Freising - Altlasten, Frau Wechselberger

#### **§ 4 Abs. 1 BauGB vom 03.08.2017**

*Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind derzeit im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen.*

*Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Grundstücke frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Flächen im Altlastenkataster hätten führen müssen.*

*Sollten sich aus den der Gemeinde Rudelzhausen zugänglichen Informationen (z.B. Luftbilder, Karten, Archive, Bevölkerung etc.) Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, ist die Gemeinde verpflichtet, diesen Hinweisen nachzugehen.*

*Für den Fall dass - wider Erwarten - im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird. Erforderliche Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind unter Einschaltung eines Sachverständigen durchzuführen.*

*Die künftig überbauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für die künftig als Wohnflächen genutzten Grundstücke sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.*

#### **Beschluss vom 06.08.2018:**

Der Hinweis wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 144/2018**

#### **§ 4 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2018**

*Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich (siehe Stellungnahme vom 03.08.2017). Die Empfehlungen wurden im Abwägungsbeschluss lediglich zur Kenntnis genommen. Über eine Beachtung oder Umsetzung wurde keine Aussage getroffen.*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits in Ziff. 5.4. entsprechende Hinweise. Weitere Anpassungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 69/2019**

#### 4.2 Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde, Frau Bachuber-Portz

**§ 4 Abs. 2 BauGB vom 05.09.2018**

*Wir empfehlen, unter Hinweise zum Bebauungsplan „Nr. 5.3 Emissionen“ zu ergänzen, dass die Immissionen (Geruch, Lärm) durch die Pferdehaltung auf FlNr. 174/3 hinzunehmen sind.*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Ziff. 5.3. der Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 70/2019**

#### 4.3 Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde, Frau Oberpriller

**§ 4 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2018**

- *Gem. §13a BauGB ist eine notwendige Voraussetzung zur Verwendung des beschleunigten Verfahrens, dass Beeinträchtigungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausgeschlossen werden können. Dies wurde nicht dargelegt.*
- *Das Thema Artenschutz wurde nicht behandelt.*

*Rechtsgrundlagen:*

*§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2, 2a, 9, 13a BauGB, §§ 44 BNatSchG*

- *Es ist textlich darzustellen, inwiefern Beeinträchtigungen gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausgeschlossen werden können.*
- *Das Thema Artenschutz ist in einer saP abzuhandeln. Diese kann gerne kurz gehalten werden, indem Artengruppen zusammengefasst werden.*
- *In die Planzeichnung sind vorhandene Biotope aufzunehmen (7436-21.08 und .09).*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt. Dazu wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 71/2019**

#### 4.4 Landratsamt Freising - Kreisbrandrat, Herr Danner

**§ 4 Abs. 2 BauGB vom 05.09.2018**

*Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:*

**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 Explosi-*

onsgefahren 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.

### **Löschwasserversorgung**

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. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

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.

### **Hinweis**

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; 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.

### **Flächen für die Feuerwehr:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert 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, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

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, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (2.8. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr **direkt** anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

### **Beschluss vom 15.07.2019:**

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

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 72/2019**

**4.5 Bay. Bauernverband, Frau 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.*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits in Ziff. 5.3. der Hinweise entsprechende Ausführungen, so dass Änderungen der Planung nicht veranlasst sind.

**Ergebnis: 14 : 0****Beschlussbuchnummer 73/2019****4.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Herr Hadersbeck****§ 4 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2018**

*Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich noch teilweise unabgemarkte Grenzen (Vermessung und grafische Flächenberechnung aus dem 19. Jahrhundert! Flächenungenauigkeiten). Es wird eine Grenzfeststellung empfohlen.*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Ergebnis: 14 : 0****Beschlussbuchnummer 74/2019**

## **B Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2018 bis 21.09.2018 statt.

### **5. Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind eingegangen:**

#### **5.1 Michael Rott**

##### **§ 3 Abs. 2 BauGB vom 15.08.2018**

*Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 08.08.2018 und teile Ihnen Nachfolgendes mit:*

*Die landwirtschaftlichen Gebäude und Garagen nördlich meines Wohnhauses werden derzeit bedingt als landwirtschaftliche Gebäude genutzt. Eine spätere Nutzung kann aber nicht ausgeschlossen werden. Daher bin ich mit einer Nutzungsänderung nicht einverstanden und bitte, dies im obigen Bebauungsplan zu berücksichtigen.*

##### **Beschluss vom 15.07.2019:**

Die Ausführungen des Einwendungsführers werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen bestätigen die Annahmen der Gemeinde, wonach die auf Fl.Nr. 12/1 vorhandenen baulichen Anlagen einer ehemals dort betriebenen Landwirtschaft seit langer Zeit nicht mehr dementsprechend genutzt werden.

Dennoch wurden die Einwendungen zum Anlass genommen, die im Bebauungsplanentwurf für die Fl.Nr. 12/1 vorgesehenen Festsetzungen zu überprüfen. Dabei hat sich herausgestellt, dass ein Großteil der Fl.Nr. 12/1 innerhalb des Bereiches liegt, der nach Berechnungen des Ingenieurbüros Dippold & Gerold in einem nichtamtlichen Überschwemmungsgebiet liegt (vgl. dazu auch die Hinweise durch Planzeichen im Bebauungsplanentwurf. Angesichts dieses Umstandes und weil der Bebauungsplanentwurf in seiner derzeitigen in diesem Bereich u.a. einen Bauraum festsetzt, könnte er im Widerspruch zu § 77 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) stehen. Danach sind auch nicht förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Überbauung dieser Flächen ist nur ausnahmsweise bei Bestehen überwiegender Gründe des Wohls der Allgemeinheit und bei Vorsehung von Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Nach nochmaliger Befassung mit diesen Fragen und deren Abwägung soll der Umgriff des Bebauungsplanes um denjenigen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 12/1, der innerhalb des nichtamtlichen Überschwemmungsgebiets liegt, verkleinert werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass so am besten den Anforderungen des § 77 WHG Rechnung getragen werden kann. Die Rechtsposition für den Einwendungsführer verschlechtert sich damit im Vergleich zu dem Zustand vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nicht, da sich die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesem Teil der Fl.Nr. 12/1 nicht ändert.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 75/2019**

#### **5.2 Georg Forster**

##### **§ 3 Abs. 2 BauGB vom 15.08.2018**

*Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.08.2018.*

*Unser Anwesen, Nandlstädter Straße 10, wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt, es befinden sich aber Gebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen auf dem Grundstück. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese landwirtschaftlichen Gebäude später wieder genutzt werden bzw. umgebaut oder neu errichtet werden müssen.*

*Wir sind nicht damit einverstanden, dass wir durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in dieser Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt werden.*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

Die Ausführungen des Einwendungsführers werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen bestätigen die bisherigen Annahmen der Gemeinde, wonach die auf Fl.Nr. 26 vorhandenen baulichen Anlagen einer ehemals dort betriebenen Landwirtschaft seit langer Zeit nicht mehr dementsprechend genutzt werden. Trotz des Hinweises des Einwendungsführers, wonach nicht ausgeschlossen werden kann, dass die landwirtschaftlichen Gebäude später einmal wieder genutzt werden bzw. umgebaut werden oder neu errichtet werden, hält die Gemeinde an der planerischen Konzeption fest und soll auch für diese Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Insbesondere soll es künftig im Plangebiet wegen des bereits eingetretenen Wandels hin zu einem faktischen Wohngebiet nicht zum Entstehen neuer Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe kommen, weil dies zu Immissionskonflikten führen könnte. Die mit den geplanten Festsetzungen für den Einwendungsführer verbundenen Nachteile, wozu u.a. auch insbesondere die sog. Reduzierung auf den Bestandsschutz - sofern ein solcher überhaupt noch gegeben ist - zählt, werden von der Gemeinde erkannt. Aus Sicht der Gemeinde überwiegen allerdings die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele (vgl. dazu Ziff. 2. der Begründung des Bebauungsplanentwurfs), weswegen an der bisherigen Planungskonzeption festgehalten werden soll. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gebäude, auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehen bleiben können und ggf. auch verändert und diversen neuen Nutzungen zugeführt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Bauraum und dem Maß der baulichen Nutzung wurden für dieses Grundstück entsprechend flexibel gehalten. Zudem lässt § 4 BauNVO und dem folgend der geplante Bebauungsplan neben Wohnnutzungen weitere Nutzungen zu. So sind etwa allgemein zulässig in einem allgemeinen Wohngebiet u.a. nicht störende Handwerksbetriebe oder nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe oder Gartenbaubetriebe.

Wegen den vom Einwendungsführer erhobenen Einwänden soll die Planung somit im Grundsatz nicht verändert werden.

Um dem Einwendungsführer jedoch entgegenzukommen und eine künftig noch flexiblere Nutzung und/oder Änderung seiner baulichen Anlagen zu ermöglichen, soll die Planung dahingehend geändert werden, dass der für die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude vorgesehene Bauraum etwas vergrößert wird und auch die festgesetzte Grundfläche etwas vergrößert werden.

**Ergebnis: 13 : 0**  
(GR Forster pers. beteiligt)

**Beschlussbuchnummer 76/2019**

### 5.3 Kanzlei Lutz Abel, Herr Dr. Schönfeld

#### **§ 3 Abs. 2 BauGB vom 21.09.2018**

*Wir zeigen an, dass in vorbezeichneter Angelegenheit Herr Prof. Dr. Peter Meyer, Sperbersstraße 2, 81827 München, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir ausdrücklich. Unser Mandant ist Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 173/5, Gemarkung Tegernbach.*

*Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den ausliegenden Bebauungsplanentwurf:*

1. *Teilbereiche des Bebauungsplans liegen in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet. Insoweit ist von der Gemeinde Rudelzhausen die Vorgabe nach § 77 WHG zu berücksichtigen. Da im Entwurf der Bebauungsplanbegründung hierauf nicht eingegangen wird, ist nicht ersichtlich, dass die maßgeblichen Anforderungen gewahrt werden.*
2. *Ausweislich des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan geht die Gemeinde Rudelzhausen davon aus, dass die nicht mehr ausgeübte gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten (Fl.Nr. 173/5 der Gemarkung Tegernbach) keinen Bestandsschutz mehr genieße. Wir halten diese Einschätzung für fehlerhaft. Auch eine längere Ausnutzung der bestandsgeschützten Nutzung führt nicht zum Wegfall des Be-*

standsschutzes.

3. *Mit dem Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke im Plangebiet besteht kein Einverständnis. Wie der Gemeinde Rudelzhausen bekannt, verfolgt unser Mandant seit längerem die Planung eines Heimes für deutsche Staatsangehörige oder deutsche Volkszugehörige und hat hierfür auch einen positiven Vorbescheid des Landratsamts Freising erlangt (Vorbescheid vom 19.08.2015, 2494 5). Dieses Vorhaben wird von unserer Mandantschaft weiterverfolgt, was ausdrücklich erklärt wird. Auch nach dem bisher für die Bebauung des Bereichs maßgeblichen § 34 BauGB waren Anlagen für soziale Zwecke planungsrechtlich zulässig. Eine ausreichende städtebauliche Begründung für den Entzug dieses Baurechts können wir nicht erkennen.*
4. *Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche besteht kein Einverständnis.*

*Nach dem Entwurf der Begründung verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan auch die Steuerung der Nachverdichtung in dem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich und beabsichtigt in diesem Zusammenhang offensichtlich in erster Linie eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude (vgl. Ziff. 3 des Begründungsentwurfs). Im Übrigen heißt es in Ziff. 5.2 des Begründungsentwurfs, dass bei Bestandsgebäuden eine Orientierung am Bestand vorgenommen werde, wobei - soweit möglich und städtebaulich vertretbar - Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt würden.*

*Bei derzeit nicht bebauten Flächen oder Flächen, die künftig möglicherweise einer vollständigen Neubebauung zugeführt würden, erfolge „eine Orientierung an der städtebaulich wünschenswerten Bebauung unter Berücksichtigung der in der Umgebung anzutreffenden Bauten“ (vgl. S. 10 des Begründungsentwurfs). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt dieses Baukonzept für das Grundstück unseres Mandanten in keiner Weise um und das stark begrenzte Baurecht auf dem Grundstück unseres Mandanten bewirkt im Ergebnis eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung, somit einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot nach Art. 3 Abs. 1 GG.*

*Das Grundstück unseres Mandanten weist eine Fläche von 5.269 m<sup>2</sup> auf. Auf dem Grundstück soll in den vorgesehenen 3 Bauräumen eine Bebauung mit einer Grundfläche von zusammengerechnet 800 m<sup>2</sup> möglich sein, was eine (rechnerische) GRZ von 0,15 bedeutet. Hierbei handelt es sich um die zweitniedrigste GRZ im Plangebiet, wenn das ohnehin nur teilweise im Plangebiet gelegene Grundstück FINr. 12/1 unberücksichtigt bleibt, was aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet schon rechtlich geboten ist.*

*Die vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft entspricht in keiner Weise der umliegenden Bebauung. Sämtliche Grundstücke auf der Ostseite der Nandlstädter Straße weisen ein deutlich höheres zulässiges Maß der baulichen Nutzung auf. Hierzu sei nur Bezug genommen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke FINr. 173/2 mit einer GRZ von 0,21, FINr. 173 mit einer GRZ von 0,25 und FINr. 74/4 mit einer GRZ von 0,23. In keiner Weise ist ersichtlich, aus welchen städtebaulichen Gründen für das Grundstück unseres Mandanten ein deutlich von der Umgebungsbebauung abweichendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll.*

*Die Auswirkungen zu Lasten unseres Mandanten sind gravierend. Die durchschnittliche GRZ auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt 0,23. Würde man dieses durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung auch auf dem Grundstück unseres Mandanten festsetzen, ergäbe sich eine zulässige Grundfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Nach dem bisher maßgeblichen § 34 Abs. 1 BauGB hätte unser Mandant zweifelsfrei eine Bebauung mit diesem bezeichneten Gesamtmaß der baulichen Nutzung realisieren können.*

*Mit Weiterverfolgung des derzeitigen Bebauungsplanentwurfes würde die Gemeinde Rudelzhausen damit unserem Mandanten rund 1/3 des bisher bestehenden Baurechts entziehen, was einen gravierenden Eigentumseingriff im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG darstellt. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Rudelzhausen diese Thematik bisher überhaupt erkannt hätte. Jedenfalls ist festzuhalten, dass sich aus dem vorliegenden Entwurf der Begründung nicht der geringste Ansatzpunkt dafür ergibt, dass die Gemeinde mit*



*der vorliegenden Planung derart gravierende Baurechtsentzüge verfolgt und was die hierfür rechtfertigenden städtebaulichen Gründe sein sollten. In der vorliegenden Form kann der Bebauungsplan im Falle des Beschlusses durch die Gemeinde keinen Bestand haben.*

5. *Hinzukommt für das Grundstück unseres Mandanten, dass die Bebaubarkeit weiter durch die Festsetzung von nur zulässigen Einzel- bzw. Doppelhäuser mit nur zulässigen 2 Wohneinheiten je Wohngebäude weiter erheblich eingeschränkt wird. Bei den beiden größeren Bauräumen mit jeweils 320 mit zulässiger Grundfläche scheidet die Errichtung eines Einzelhauses aus, weil aufgrund der nur zulässigen 2 Wohneinheiten jede wirtschaftliche Verwertung aufgrund der Größe der einzelnen Einheit ausscheiden muss.*

*Tatsächlich zwingt der Bebauungsplan somit zu einer kleinteiligen Bebauung 2-Familienhäusern oder Doppelhäusern, die es aufgrund der notwendigen Abstände allerdings nicht zulassen, dass die nach Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche erreicht werden kann.*

*Bei der ohnehin notwendigen Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksfläche und zulässigen Grundfläche fordern wir deshalb ausdrücklich, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft auch Hausgruppen zugelassen werden, wie sie auf der Ostseite der Nandlstädter Straße ohnehin bereits prägend vorhanden sind.*

#### **Beschluss vom 15.07.2019:**

##### Vorab:

Die vorstehend geschilderten Einwendungen sind der Gemeinde mit Telefax vom 24.09.2018 und damit außerhalb des Äußerungszeitraumes zugegangen. Gleichwohl werden zu diesen verspäteten Einwänden die nachfolgenden Beschlüsse gefasst.

##### 1.

Die Einwendung Nr. 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird dementsprechend vertieft. Zudem wurde bereits oben unter Ziff. 5.1. beschlossen, wegen der gesetzlichen Regelung des § 77 WHG den Bebauungsplanentwurf zu ändern.

##### 2.

Die Einwendung Nr. 2 wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde geht nach wie vor davon aus, dass die im Jahre 1966 als Lagerhalle für einen Maurermeisterbetrieb genehmigte Halle auf Fl.Nr.173/5 aufgrund der bereits viele Jahre zurückliegende endgültigen Aufgabe dieser ursprünglich genehmigten Nutzung über keinen Bestandsschutz mehr verfügt. In Fällen wie dem vorliegenden steht die Annahme des Erlöschens des Bestandsschutzes im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. sog. Autolackiererei-Entscheidung vom 18.05.1995, Az. 4 C 20/94). Dies entspricht auch der herrschenden Kommentarliteratur (vgl. Simon/Busse in: BayBO-Kommentar, Art. 76, Rn. 123 ff).

Selbst für den Fall, dass man trotz des langen Zeitraumes der Nichtausübung der ursprünglich genehmigten Nutzung nur von einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung und damit keinem Erlöschen des Bestandsschutzes ausgehen würde, möchte die Gemeinde an den im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung festhalten, um das von ihr insgesamt verfolgte städtebauliche Ziel zu erreichen. Dass die Planung in diesem Fall zu Nachteilen und Beeinträchtigungen des Grundeigentümers führt, die sich aus dem Umstand ergibt, dass seine ursprünglich gewerblich genehmigte Lagerhalle „auf den Bestandsschutz reduziert wird“ und daher etwaige Ausbau- und Erweiterungsabsichten wegen entgegenstehender Festsetzungen des Bebauungsplanes möglicherweise nicht genehmigungsfähig sind, wird erkannt. Diese Nachteile wiegen jedoch aus Sicht der Gemeinde weniger stark als die von der Gemeinde mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele. Im Übrigen hat der Einwendungsführer durch seine für sein Grundstück zuletzt gestellten Anträge auf Vorbescheide und/oder Bauanträge und nicht zuletzt durch seinen Einwendungsschriftsatz selbst zu erkennen gegeben, dass es ihm primär nicht darum geht, an diesem Standort wieder eine gewerbliche Nutzung aufzunehmen. Im Übrigen ist in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO auch nicht jedwede gewerbliche Nutzung ausgeschlossen, da nach § 4 Abs. 3 Nr. 2

BauNVO ausnahmsweise zulässig sind jedenfalls nicht störende Gewerbebetriebe.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und den in Ziff. 5.1. des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplanes geschilderten Gründen soll daher an den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung festgehalten werden.

### 3.

Die Einwendung Nr. 3 wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der Einwendungsführer auf Fl.Nr. 173/5 eine heimartige Unterbringung einer Vielzahl an Personen, die dem Gesetz über die Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge (BVFG) unterfallen, plant. Der dem Einwendungsführer insoweit erteilte Vorbescheid des LRA Freising wurde auf eine von der Gemeinde dagegen angestrengte Klage vor dem Verwaltungsgericht München aufgehoben. Derzeit ist das hiergegen vom Einwendungsführer angestrengte Berufungsverfahren beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anhängig.

Selbst wenn man unterstellt, dass bis zum Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine solche Nutzung auf dem Grundstück des Einwendungsführers planungsrechtlich grundsätzlich zulässig und genehmigungsfähig wäre, möchte die Gemeinde von der ihr von der Baunutzungsverordnung eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen und sicherstellen, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes keine baulichen Anlagen bzw. Nutzungen realisiert werden, welche mit denjenigen vergleichbar sind, die vom Einwendungsführer beabsichtigt werden. Grund hierfür ist, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebiets auf Fl.Nr. 173 bereits eine - gemessen an der Größe des Ortes Tegernbach und seiner Einwohner - sehr große Asylbewerberunterkunft für bis zu 47 Personen existiert und - angesichts der nach wie vor hohen Flüchtlingszahlen - auch langfristig betrieben werden wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das Hinzutreten weiterer heimartiger Gemeinschaftsunterkünfte, die sich regelmäßig durch eine hohe Belegungsdichte und kurzer bzw. begrenzter Verweildauer ihrer Bewohner auszeichnen, zu einer Störung der Struktur des Bebauungsplangebiets führen würde. Vor allem besteht die Gefahr, dass bei Hinzutreten weiterer solcher Unterkünfte die notwendige und von der Gemeinde auch angestrebte Integration der Bewohner der bereits vorhandenen Asylbewerberunterkunft erschwert wird. Aus Sicht der Gemeinde ist insoweit daher der Planungsbelang des § 1 Abs. 6 Ziff. 13 BauGB berührt. Insoweit wird auch auf Ziff. 5.1. der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass der Ausschluss weiterer „Heime“ durch den beabsichtigten Bebauungsplan zu Nachteilen für den Einwendungsführer führt. Dies jedenfalls dann, wenn man - zu Gunsten des Einwendungsführers - unterstellt, dass ein solches Vorhaben ohne Bebauungsplan vorliegend nach § 34 BauGB zulässig wäre. Dennoch möchte die Gemeinde an der oben geschilderten Planung und den zur Erreichung derselben verbundenen Festsetzungen festhalten, weil sie die von ihr mit der Planung verfolgten Interessen als höher gewichtet als das Interesse des Einwendungsführers an der Verwirklichung des von ihm beabsichtigten Heimes. Der Einwendungsführer kann jedoch auch unter Geltung des beabsichtigten Bebauungsplanes für den von ihm zu fördernden Personenkreis im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnmöglichkeiten auf seinem Grundstück schaffen.

Die Einwendungen des Einwendungsführers wurden jedoch zum Anlass genommen, nochmals den im ausgelegten Bebauungsplanentwurf enthaltenen Ausschluss von jeglichen Anlagen für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kritisch zu hinterfragen und am Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit zu messen. Dabei ist die Gemeinde zu dem Schluss gelangt, dass es - zur Erreichung des oben geschilderten Zweckes - nicht erforderlich ist, jedwede Anlagen für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auszuschließen. Vielmehr ist ausreichend, wenn nur solche baulichen Anlagen bzw. Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt werden, die eine heimartige Unterbringung für eine Vielzahl an Personen bzw. einer Gemeinschaftsunterkunft entsprechen. Für einen Ausschluss solcher baulicher oder sonstigen Anlagen besteht mit § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO eine Ermächtigungsgrundlage, da es sich bei Heimen und Gemeinschaftsunterkünften um einen abstrakt bestimmbaren Anlagentypus handelt, der von anderen Typen von Anlagen ausreichend abgrenzbar ist. So ist etwa anerkannt, dass charakteristisch für solche Nutzungen die hohe Belegungsdichte, die kurze bzw. jedenfalls begrenzte Verweildauer, eine gemeinschaftliche Nut-

zung von bestimmten Sanitäreinrichtungen und Kücheneinrichtungen und eine teilweise die freie Lebensentfaltung einengende Unterbringung mit Hausmeister und/oder Hausmeister und/oder Betreuung ist.

Ein solcher, nur teilweiser Ausschluss bestimmter Anlagen für soziale Zwecke beeinträchtigt den Einwendungsführer zwar immer noch, ist jedoch weniger einschränkend als der bisher beabsichtigte vollständige Ausschluss von sämtlichen Anlagen für soziale Einrichtungen. Auch ist dieser teilweise Ausschluss ausreichend, um die eingangs geschilderten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Der Bebauungsplanentwurf soll daher entsprechend geändert werden.

#### 4.

Die Einwendungen Nr. 4 und 5 werden zur Kenntnis genommen.

Der Einwendungsführer bemängelt zu Recht, dass der aktuelle Bebauungsplanentwurf für Fl.Nr. 173/5 - gemessen an anderen und vergleichbaren Grundstücken im Bebauungsplangebiet östlich der Nandlstädter Straße (etwa Fl.Nr. 173/2) - eine zu geringe Grundfläche vorsieht. Insoweit sollte die Planung geändert werden und eine größere Grundfläche zugelassen werden. Dabei muss allerdings die Lage und der etwas atypische Grundstückszuschnitt der Fl.Nr. 173/5 angemessen berücksichtigt werden. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sollen im Übrigen - wie vom Einwendungsführer verlangt und im Bebauungsplangebiet östlich der Nandlstädter Straße auch bereits vorhanden (vgl. Fl.Nr. 174) – auch Hausgruppen zugelassen werden.

**Ergebnis: 13 : 0**  
(GR Huber abwesend)

**Beschlussbuchnummer 77/2019**

## 5.4 Prof. Dr. Peter Meyer

### § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2018

*Den Feststellungen im Abwägungsbeschluss zum obengenannten B-Planverfahren in Bezug auf das Grundstück Flurnummer 173/5 ist entschieden entgegenzutreten. Hier heißt es:*

#### 2.

*Die auf Fl. Nr. 173/5 befindliche Lagerhalle wurde mit Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Mainburg vom 30.03.1966 als Lagerhalle für den Maurermeister Anton Karber zur Einlagerung von Gerüsten, Brettern, Zement und (auf sehr untergeordneter Fläche) Baumaschinen genehmigt. Diese Nutzung wird allerdings nachweislich bereits seit vielen Jahren nicht mehr ausgeübt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass diese Baugenehmigung durch Zeitablauf erloschen ist und für diese Lagerhalle kein Bestandsschutz mehr existiert. Auch liegen keine gegenteiligen Äußerungen des Grundeigentümers vor, wonach die Halle noch im Rahmen der erteilten Genehmigung genutzt wird oder aber die genehmigte Nutzung wieder aufgenommen werden soll. Vielmehr hat der neue Eigentümer der Fl. Nr. 173/5 für den Bereich südlich der ehemaligen Lagerhalle durch die Stellung von bau- und Vorbescheidsanträgen zu erkennen gegeben, dass er dort die Errichtung von Wohnnutzungen bzw. einer wohnähnlichen Unterbringung von Personen beabsichtigt.*

*Auch dies zeigt, dass eine mitunter lärmintensive Lagerhallennutzung in der ehemaligen Lagerhalle nicht mehr beabsichtigt ist. Im Übrigen wurde im Jahre 1997 vom Landratsamt Freising für das Anwesen Nandlstädter Straße 9 auf Fl. Nr. 173 eine Erweiterung des Wohnhauses mit Einbau mehrerer Wohneinheiten genehmigt. Von dieser Genehmigung wurde Gebrauch gemacht. Diese neu entstandenen Wohneinheiten befinden sich lediglich in einem Abstand von knapp 20 m westlich der Tore der ehemaligen Lagerhalle. Zwischenzeitlich wird dieses Anwesen als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Auch diese entstandene und bestandsgeschützte Wohnnutzung bzw. wohnähnliche Nutzung führt dazu, dass eine gewerbliche Nutzung dieser Halle entsprechend der im Jahre 1966 erteilten Baugenehmigung oder eine das Wohnen störende andere gewerbliche Nutzung an diesem Standort nicht mehr möglich ist. Auf die Vorkehrung von bestandserhaltenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die*

*gewerbliche Lagerhalle soll deshalb bewusst verzichtet werden.*

*Mir ist kein Nachweis bekannt, nach dem die genehmigte Nutzung seit vielen Jahren nicht mehr ausgeübt wird. Im Gegenteil, Baumaterial wird bis zum heutigen Tage dort gelagert. Ebenfalls wird eine Werkstatt betrieben, die aus der ursprünglichen Nutzung (Fläche für Baumaschinen) übernommen wurde. Bestandsschutz besteht deshalb. Äußerungen von mir als Eigentümer bedurfte es bisher nicht. Die Genehmigung und Beantragung zusätzlicher Bauvorhaben betrifft nicht die Fläche des Grundstückes, auf die die Halle untergebracht ist.*

*Die Nutzung der Halle im gewerblichen und auch lärmintensiven Sinne ist selbstverständlich weiter geplant und gewünscht und wird auch so seit Jahren fortgeführt.*

*Die kürzlich genehmigte vorübergehende Nutzung als soziale Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Nachbargrundstück steht dem nicht entgegen.*

*Die jetzige Nutzung in diesem Bereich lässt sich am Besten mit Dorf- bzw. Mischgebiet beschreiben, wie es im FNP auch dargestellt ist:*

*Reihenhäuser  
Pferdepension inkl. landwirtschaftlicher Weidehaltung  
Gewerbliche Lagerhalle mit Werkstatt  
Soziale Einrichtung zur Beherbergung von Flüchtlingen  
Landwirtschaft*

*Gemischer geht es kaum!*

*Ich bitte dies beim weiteren B-Planverfahren zu berücksichtigen.*

**Beschluss vom 15.07.2019:**

**Vorab:**

Die vorstehend geschilderten Einwendungen sind der Gemeinde mit Telefax vom 24.09.2018 und damit außerhalb des Äußerungszeitraumes zugegangen. Gleichwohl werden zu diesen verspäteten Einwänden die nachfolgenden Beschlüsse gefasst.

Auf die oben in Ziff. 5.3. und insbesondere der dortigen Unterziffer 2. wird verwiesen.

Ergänzend wird angemerkt, dass sich die Schilderungen des Einwendungsführers nicht mit den Beobachtungen der Gemeinde decken. Tatsächlich findet seit vielen Jahren keine Nutzung der Lagerhalle im beschriebenen oder genehmigten Umfang statt. Auch würde für die vom Einwendungsführer geschilderte Werkstattnutzung, die angeblich auch aktuell noch ausgeübt wird, keine Baugenehmigung vorliegen. Die Gemeinde möchte daher an den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf festhalten und verkennt nicht die sich daraus für den Einwendungsführer ergebenden nachteiligen Auswirkungen. Dies gilt auch für den Fall, dass unterstellt wird, dass die Schilderungen des Einwendungsführers zutreffend sind und tatsächlich Bestandsschutz im vom Einwendungsführer behaupteten Umfang bestehen würde. Denn das Inkrafttreten des Bebauungsplanes würde an diesem (unterstellten) Bestandsschutz zunächst nichts ändern. Nachteile würden für den Einwendungsführer erst eintreten, wenn er genehmigungspflichtige Aus- oder Umbauten für die von ihm angeblich ausgeübte gewerbliche Nutzung vornehmen wollen würde. Solchen Vorhaben könnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegengehalten werden. Die hieraus sich ergebenden Nachteile für den Einwendungsführer sieht die Gemeinde zwar, ordnet jedoch den von ihr mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen ein höheres Gewicht bei.

**Ergebnis: 14 : 0**

**Beschlussbuchnummer 78/2019**

.....  
Konrad Schickaneder  
Erster Bürgermeister

.....  
Pamela Hagl  
Schriftführerin