

## Gemeinde Rudelzhausen



Landkreis Freising

Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Frau Pamela Hagl	0 87 52/ 86 87 - 11	OG 02	610-hag	17.09.2019

**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 09.08.2019 bis 06.09.2019 statt.

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

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abt. Forsten
- Hopfenpflanzerverband Hallertau eV
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

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. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft vom 08.08.2019
- Wasserwirtschaftsamt München vom 12.08.2019
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.08.2019
- Regionaler Planungsverband München vom 13.08.2019
- Staatliches Bauamt Freising vom 14.08.2019
- Bayernwerk Netz GmbH Altdorf vom 20.08.2019
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 23.08.2019
- Landratsamt Freising, Abteilungen Gesundheitsamt, Verkehr, Abgrabungsrecht, Bauleitplanung 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**

**§ 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.*

**§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.08.2019**

*Die Stellungnahmen vom 21.08.2017 und 10.09.2019 sind weiterhin zu beachten. Das Tiefbauamt ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*

**3.2 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**

**§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2019**

*Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 11.09.2018 bleibt weiterhin aufrecht erhalten.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:****4.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 26.08.2019****§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB****Zuständige Gebietsreferentin:*****Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli***

*Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

**D-1-7436-0001**, Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Tegernbach").

Das Plangebiet überlagert einen erheblichen Teil des historischen Kerns des heute zu Rudelzhausen gehörigen Ortes Tegernbach, einschließlich seines abgegangenen Hofmarkschlosses. Von einer weiteren Überbauung der bekannten Denkmalfläche ist abzusehen. Im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiteren bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte zu rechnen. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf wir unmissverständlich hinzuweisen bitten. Eine Begrenzung des bestehenden Erlaubnisvorbehaltes auf die bereits bekannte Denkmalfläche ist nicht möglich.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: [http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung\\_2016-06-28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

**Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren** (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Beschluss vom 16.09.2019:**

Die Ausführungen und Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich im Plangebiet das vom Landesamt erwähnte Bodendenkmal befindet. Auf dieses wird auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich hingewiesen. Weiter ist der Gemeinde bewusst, dass für die Vornahme von Erdarbeiten auf einem Grundstück, auf dem sich ein Bodendenkmal definitiv befindet oder aufgrund der Nähe eines Bodendenkmals möglicherweise ein Bodendenkmal befindet, nach Art. 7 DSchG einer Erlaubnis bedarf, deren Erteilung u.U. auch abgelehnt werden kann. Dementsprechend enthält der Bebauungsplanentwurf bereits in Ziff. 5.2. der textlichen Hinweise entsprechende Hinweise. Da diese Hinweise aufgrund des bislang verwendeten Textes so verstanden werden könnten, dass diese nur diejenigen Flächen betreffen, für die im Bebauungsplan bereits nachrichtlich ein Bodendenkmal dargestellt ist, wird der Einwand des Landesamts zum Anlass genommen, den Hinweistext zu überarbeiten.

Im Übrigen steht die Existenz des Bodendenkmals der Aufstellung des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen nicht entgegen. Auch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in das nach wie vor zu berücksichtigende Denkmalrecht eingegriffen. Vor Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Baurechts, das ja bereits aktuell nach § 34 BauGB in ähnlicher Art und Weise besteht, müssen die notwendigen denkmalrechtlichen Er-

laubnisse eingeholt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Existenz des nachrichtlich dargestellten Bodendenkmals die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes insgesamt in Frage stellt. Das Plangebiet und auch die vom nachrichtlich dargestellten Bodendenkmal betroffenen Flächen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes sind seit Jahrzehnten stark baulich genutzt und in diesem Zusammenhang sind bereits in der Vergangenheit erheblichen Eingriffe in den Boden und Erdarbeiten erfolgt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Existenz des Bodendenkmals der Bauleitplanung und ihrer städtebaulichen Rechtfertigung nicht grundsätzlich im Wege steht, weswegen an der Planung festgehalten werden soll. Im Übrigen sind auch keine Alternativstandorte denkbar, weil es sich größtenteils um eine Überplanung bereits vorhandenen Bautenstandes handelt und nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebiets „auf der grünen Wiese“.

**Ergebnis: 12 : 0**  
**(GR Forster persönlich beteiligt)**

**Beschlussbuchnummer 99 / 2019**

#### 4.2 Landratsamt Freising, Naturschutz vom 28.08.2019

##### **§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

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

*Gem. saP sind als Vermeidungsmaßnahme bzw. CEF-Maßnahme folgende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich festzulegen:*

- *insektenschonende Beleuchtung im öffentlichen Raum*
- *bei Neubauten: Pflanzung von 1 Großbaum oder 2 Obstbäumen je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche*

##### **Beschluss vom 16.09.2019:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die insektenschonende Beleuchtung im öffentlichen Raum als Festsetzung aufgenommen (vorher in Hinweisen durch Text als Empfehlung).

Die Pflanzung von 1 Großbaum oder 2 Obstbäumen je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Neubaumaßnahmen ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Daher ist keine weitere Anpassung des Entwurfs erforderlich.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 100 / 2019**

#### 4.3 Landratsamt Freising, Immissionsschutz vom 29.08.2019

##### **§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

*Bei der Durchsicht der Begründung ist mir aufgefallen, dass unter "Nr. 9.1 Verkehrslärm" die TA Lärm angegeben ist. Diese ist für Verkehrslärm nicht einschlägig. Ich bitte es zu entschuldigen, falls mir dieser Punkt bisher entgangen sein sollte.*

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55/ 45 dB(A) tagsüber/nachts der DIN 18005 heranzuziehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden regelmäßig im Rahmen der Abwägung herangezogen.*

*Wir empfehlen die Begründung zu überarbeiten.*

*Rechtsgrundlagen: DIN 18005, 16. BImSchV*

##### **Beschluss vom 16.09.2019:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 werden in der Begründung anstatt der TA Lärm aufgenommen.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 101 / 2019**

#### 4.4 Landratsamt Freising, Kreisbrandrat vom 02.09.2019

##### **§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

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 Straßenkante 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 16.09.2019:**

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

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 102 / 2019**

#### 4.5 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 03.09.2019

##### **§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

*Der oben genannte Bebauungsplan „Nandlstädter Straße - südlich des Tegernbachs“ ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 06.08.2019 zur Stellungnahme vorgelegt worden.*

*Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 06.09.2019 die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans „Nandlstädter Straße - südlich des Tegernbachs“.*

##### **Wasserversorgung**

*Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacher Str. 6, 84072 Au i.d. Hallertau, Tel. 08752 868590, E-Mail: [info@zvww-hallertau.de](mailto:info@zvww-hallertau.de).*

*Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 125 AZ im Flurstück 309 der Gemeinde Rudelzhausen Ortsteil Tegernbach (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.*

*Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.*

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

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

*Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege- bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).*

*Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Rudelzhausen dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Stadt, sowie den weiteren Versorgungsparten koordiniert werden können.*

##### **Brandschutz**

*Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nandlstädter Straße - südlich des Tegernbachs“ stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 309 mit 19 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.*

*Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte*

*Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 1 von der Gemeinde Rudelzhausen zu tragen.*

#### **Erschließung und Erschließungskosten**

*Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.*

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

*Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung des Bebauungsplans „Nandlstädter Straße - südlich des Tegernbachs“ eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.*

#### **Beschluss vom 16.09.2019:**

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

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 103 / 2019**

## **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 14.08.2019 bis 06.09.2019 statt.

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

#### **5.1 Kanzlei Lutz Abel, Herr Dr. Schönfeld**

#### **§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.08.2019**

*Wir hatten bereits angezeigt, dass in vorbezeichneter Angelegenheit Herr Prof. Dr. Peter Meyer, Sperberstraße 2, 81827 München, von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird. Für unseren Mandanten geben wir im Rahmen der erneuten Auslegung als Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 173/5, Gemarkung Tegernbach, folgende Stellungnahme ab:*

- 1. Grundsätzlich werden die bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Einwendungen aufrechterhalten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Gemeinde Rudelzhausen die beabsichtigten Festsetzungen für das Grundstück unseres Mandanten geändert hat.*

*Es verbleibt aber unverändert dabei, dass unser Mandant im Vergleich zu der weit überwiegenden Zahl der Grundstücke nur ein untergeordnetes Baurecht - in Bezug auf die geplante zulässige Grundfläche - erhalten soll und der Bebauungsplan deshalb insoweit eindeutig das bisher nach § 34 BauGB bestehende Baurecht einschränkt. Sachliche Rechtfertigungsgründe hierfür können wir nicht entnehmen. Unklar ist in diesem Zusammenhang auch, was die Gemeinde Rudelzhausen aussagen will, wenn bei der Behandlung unserer Einwendungen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgeführt wird, bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche müsse „die Lage und der etwas atypische Grundstückszuschnitt der Fl.Nr. 173/5 angemessen berücksichtigt werden“.*

*Unverändert gilt, dass der Bebauungsplan ohne ausreichend gewichtige städtebauliche Gründe bestehendes Baurecht beschränkt und hiermit kein Einverständnis besteht.*

- 2. Vorstehender Einwand gilt gerade unter Berücksichtigung des von der Gemeinde Rudelzhausen angesprochenen besonderen Grundstückszuschnitts. Die auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zulässige Grundfläche muss auch in Verbindung mit der Regelung in Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gesehen werden, wonach die*



*zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden darf. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO). Es ist deshalb zu berücksichtigen, dass die überwiegenden Teile des Grundstückes von der Nandlstädter Straße abgewandt liegen. Für Garagen und Stellplätze sind deshalb entsprechend lange Zufahrten notwendig. Die jetzt vorgesehene zulässige Grundfläche von zusammen 1200 m<sup>2</sup> bedeutet im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt 2000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auf dem Grundstück möglich ist, was einer GRZ von - nur - 0,55 entspricht. Im Bebauungsplan liegen bereits Grundstücke, bei denen nur die Hauptanlagen ein solches Verhältnis an Versiegelung bewirken können.*

*Bezogen auf das Grundstück unserer Mandantschaft aber ist wiederum absehbar, dass nicht einmal die im Bebauungsplan vorgesehene Grundfläche ausgeschöpft werden kann, weil unter Berücksichtigung der für diese Bebauung notwendigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten werden können.*

*Der Bebauungsplan sieht u. a. für das Grundstück unserer Mandantschaft die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vor. In Ziff. 4.4 der textlichen Festsetzungen heißt es insoweit, „sind bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes grenzständige bauliche Anlagen vorhanden, muss auch künftig in diesem Bereich an die Grenze gebaut werden; im Übrigen sind Grenzabstände einzuhalten“.*

*Worin hier eine abweichende Bauweise liegen soll, ist nicht ersichtlich.*

#### **Beschluss vom 16.09.2019:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Soweit die bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragene Einwände aufrechterhalten werden, wird auf die dazu bereits mit Beschluss vom 16.07.2019 getroffenen Abwägungsentscheidungen Bezug genommen. Im Übrigen gilt Folgendes:

Die Kritik an der fehlenden sachlichen Rechtfertigung für die im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanentwurfs gegebenen Unterschiede bei den festgesetzten Grundflächen wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde zum Anlass genommen, das Konzept für die Festsetzungen zu den Grundflächen zu überdenken und zu überarbeiten. In der Folge und nach nochmaliger Auswertung der im Plangebiet bestehenden Bestandsbebauungen wurde ein neues Konzept entwickelt, welches die bislang gegebenen Unterschiede eliminiert und für das gesamte Plangebiet eine einheitliche GRZ von 0,30 festsetzt. Ausnahmen hiervon wurden nur noch für wenige Flächen gemacht, bei denen die bestehende GRZ bereits derzeit deutlich über der festgesetzten von 0,30 liegt. Auch wurde für das Grundstück des Antragstellers und ein weiteres Grundstück die Festsetzung zur Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO genannten Anlagen so angepasst, dass nicht eine 100%tige Überschreitung, sondern eine 150%tige Überschreitung möglich ist. Hierdurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke u.a. eine größere Binnenerschließung nötig ist. Im Übrigen wurden bei den beiden vorgenannten Grundstücken auch nochmals die bislang festgesetzten Bau-räume vergrößert, um bei einer Bebauung mehr Flexibilität zu gewährleisten. Insgesamt ist die Gemeinde der Auffassung, dass die überarbeitete Planung nunmehr den berechtigten Interessen des Einwendungsführers an einer sinnvollen und auch städtebaulich verträglichen Nachverdichtung Rechnung trägt. Sollte es trotz der geschilderten Änderungen an der Planung dennoch dazu kommen, dass die Bauleitplanung zu Einschränkungen oder Einbußen von Baurecht auf dem Grundstück des Einwendungsführers kommt, welches sich heute nach § 34 BauGB beurteilt, ist dies dem der Bauleitplanung und dem dahinterstehenden städtebaulichen Konzept geschuldet und wird in Kauf genommen, um die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Insbesondere war es aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, sich bei der im Plangebiet allgemein festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) an der höchsten GRZ zu orientieren, die im Plangebiet im Bestand derzeit vorhanden ist. Die durchgeführte Erfassung der bestehenden Grundflächen bzw. der bestehenden Grundflächenzahlen hat ergeben, dass diese – bei wenigen Grundstücken – teilweise einer GRZ von etwa 0,40 oder sogar mehr entsprechen. Eine

solche GRZ wird jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht im gesamten Plangebiet angestrebt, weil sie städtebaulich nicht zur dörflich geprägten Gemeinde Rudelzhausen und dem Ortsteil Tegernbach passt. Das zeigt sich auch daran, dass eine GRZ von 0,40 der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ für allgemeine Wohngebiete entspricht. Die auf einzelnen Baugrundstücken im Umgriff des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung bzw. GRZ, die im Bereich oder nahe einer GRZ von 0,40 oder sogar darüber liegt, wird daher als städtebaulich nicht gewünschte Fehlentwicklungen angesehen. Eine solche Entwicklung soll gerade nicht im gesamten Plangebiet eintreten, weil eine derartige Baudichte als nicht standortangemessen gesehen wird und zu stark verdichteten Ballungsräumen passt als zu Rudelzhausen und dem Ortsteil Tegernbach.

Zudem wurden die erteilten Hinweise zur Festsetzung der abweichenden Bauweise im ausgelegten Bebauungsplanentwurf zum Anlass genommen, auf diese Festsetzung zu verzichten.

**Ergebnis: 13 : 0**

**Beschlussbuchnummer 104 / 2019**

.....  
Konrad Schickaneder  
Erster Bürgermeister

.....  
Pamela Hagl  
Schriftführerin