

BEBAUUNGSPLAN „IGLSDORF WEST“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 15.04.2024

GEMEINDE RUDELZHAUSEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Michael Krumbucher
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen



PLANVERFASSER:



... LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen.....	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	5
C)	Geplante bauliche Nutzung.....	5
D)	Flächenverteilung.....	5
E)	Sonstiges.....	6
F)	Grünordnung.....	7
G)	Umweltbericht.....	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan München, Stand 01.12.2005).....	3
Abb. 2:	Ausschnitt Karte Landschaft & Erholung (Quelle: Regionalplan München im BayernAtlas abgerufen am 15.11.2023).....	4

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	13
Tab. 2:	Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	15

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rudelzhausen stellt das Planungsgebiet als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 25. Änderung entsprechend angepasst. Die Änderung stellt das Planungsgebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dar.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Im Leitbild des Regionalplans München steht, dass die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen soll (G 1.2) und dass wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung aufeinander abzustimmen sind (Z 1.4).

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar und des möglichen Oberzentrums Freising (vgl. Abb. 1). Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.

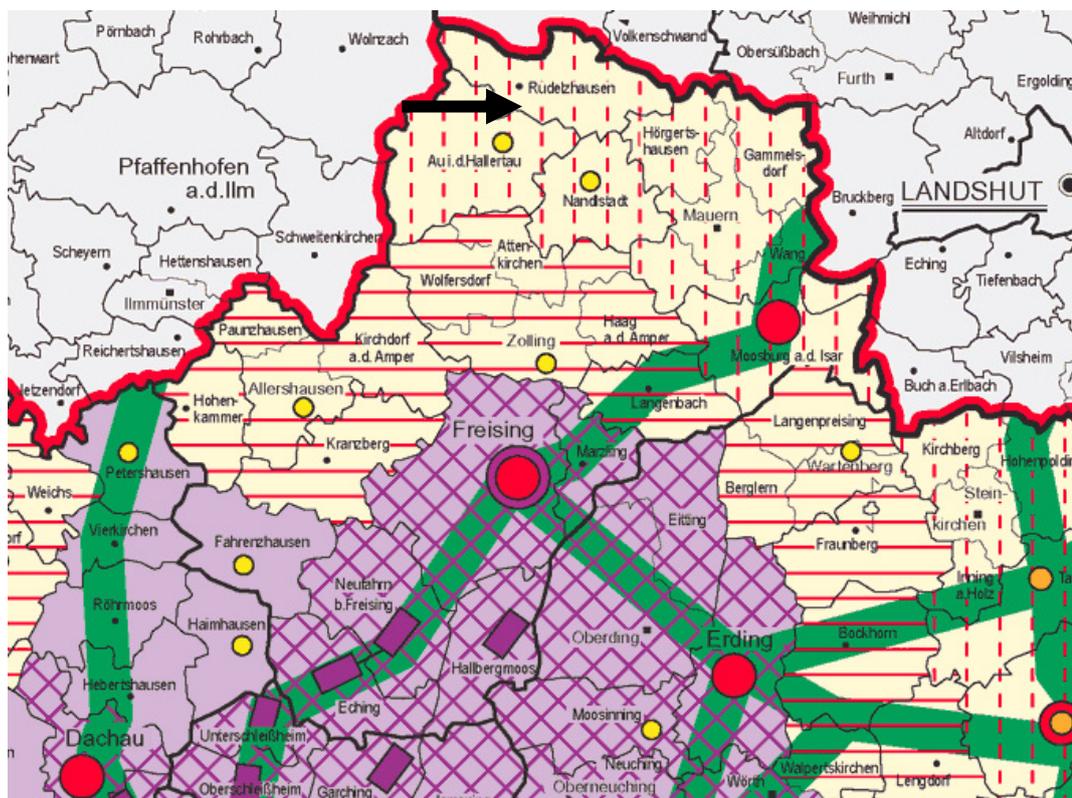


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan München, Stand 01.12.2005)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, das sich an der Abens und dem Zufluss Lenbach orientiert.

Die Planung steht den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht entgegen, da die Planung nicht in das Gewässer oder den Gewässerrand der Abens eingreift und für die Planung keine großflächigen Gehölzrodungen erforderlich sind. Das Landschaftsbild wird durch die dargestellte Planung nicht zerschnitten.

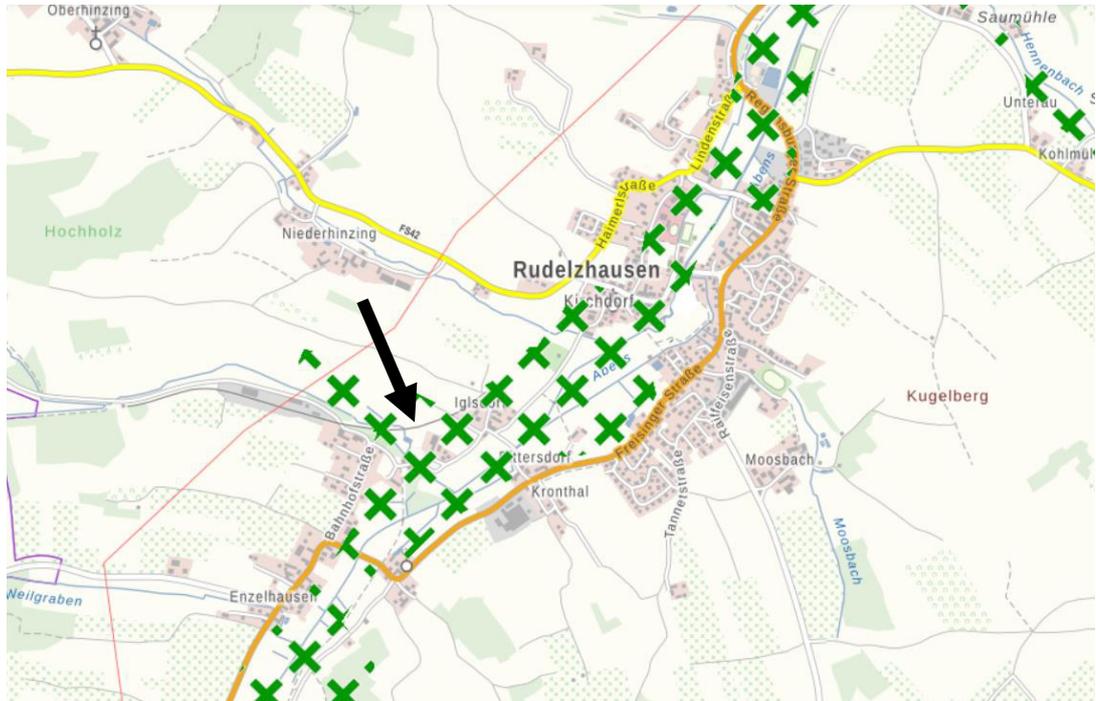


Abb. 2: Ausschnitt Karte Landschaft & Erholung (Quelle: Regionalplan München im BayernAtlas abgerufen am 15.11.2023)

Rohstoffsicherung

Im Planungsgebiet und auch im Umkreis von 1 km um das Planungsgebiet herum liegen keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziel und Grundsätze) getroffen.

Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele und Grundsätze:

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im LEP als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt, für den kein besonderer Handlungsbedarf gesehen wird. Für die Raumentwicklung generell ist das Ziel 1.1.2, dass die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten ist.

Konkrete Aussagen für das Planungsgebiet werden nicht getroffen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt nördlich der Stadt Freising an der Bundesstraße B301. Die Entfernung zur Autobahn A 93 beträgt etwa 10 km und ist über die B301 und die St2049 zu erreichen. Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteils Einzelhausen und südlich des Weilers Iglisdorf an der Iglisdorfer Straße.

2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 1.680 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Einzelhausen:

- Fl.Nr. 55 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 662
- Fl.Nr. 661

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesene Fläche stellt überwiegend eine als Grünland genutzte Fläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen am nördlichen Rand dar, der südliche Teil der geplanten Zufahrt wird derzeit als privater Garten genutzt. Im Osten grenzen Lagerhalle und Betriebsgebäude sowie das Wohnhaus mit Garten eines ortsansässigen Betriebes an. Im Norden verläuft eine alte Bahntrasse. Das Gelände ist von Norden mit 446 m üNN nach Süden bis auf etwa 441 m üNN auf einer Länge von gut 90 m als leicht geneigt anzusprechen.

C) Geplante bauliche Nutzung

An die bestehende Bebauung in Iglisdorf soll ein **Allgemeines Wohngebiet** entwickelt werden, das die bestehende Bebauung einschließt und auch die Möglichkeit zur Erweiterung bietet. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die Iglisdorfer Straße und nach Norden hin über eine Privatstraße.

Die Eingrünung zur Bahntrasse bleibt bestehen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches
1.680 m², davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca. 1.166 m ²
- Zufahrt	ca. 514 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.680m²
- externe Ausgleichsfläche	ca. 358 m ²

E) Sonstiges

Erschließung

Die Planung schließt an die bestehende Bebauung an und wird über die Iglisdorfer Straße an die örtlichen Gemeindestraßen angebunden. Die Erschließung der Baugrundstücke zur Iglisdorfer Straße erfolgt über eine neue Privatstraße.

Immissionsschutz

Ortsübliche Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen, die auf in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Betriebe und/oder angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen sind, sind hinzunehmen. Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Probleme werden nicht gesehen. Die Bahnlinie im Norden wird hier noch sporadisch privat genutzt.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den zuständigen Wasserversorger Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau und kann als gesichert betrachtet werden.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden.

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst verlaufen keine Gewässer. Der Lehnbach fließt in Richtung Ost – Südwest in ca. 40 m Entfernung am Planungsgebiet vorbei und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es wird ein ausreichend großer Abstand zum Gewässer gehalten.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der kommunalen Kläranlage der Gemeinde Rudelzhausen zugeführt.

Altlasten

Der Gemeinde Rudelzhausen sind keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter liegen laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Projektgebiet nicht vor. Das nächstgelegene Boden- und Baudenkmal liegt südlich des Vorhabengebietes in einer Entfernung von etwa 1 km. Dabei handelt es sich um eine untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan in Enzelhausen (sog. "Schimmelkapelle") (D-1-7436-0146) sowie um die Ortskapelle St. Stephanus (D-1-78-122-6, Kath. Filialkirche St. Stephan, spätromanische Chorturmkirche mit leicht eingezogener Apsis und Zwiebelhaube, 12./13. Jh., barock verändert; mit Ausstattung.).

Anschluss an das Stromnetz

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Landwirtschaft

Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden bereits zu großen Teilen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern als Flächen zum Wohnen, private Grünflächen sowie Firmengebäude. Der nördliche Teil wird als Grünfläche genutzt.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung des Baugebiets im Norden entlang der Flurstücksgrenze durch Beibehalten der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Eingrünung im Westen durch die externe Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
G.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
G.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	11
G.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
G.4.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	12
G.4.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	12
G.4.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	12
G.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
G.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
G.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
G.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** an der Iglisdorfer Straße zu entwickeln, um den vorhandenen Bedarf an wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zu decken. Die bestehende Eingrünung des Baugebiets im Norden durch die Heckenstrukturen und die geplante Ausgleichsfläche mit Einzelgehölzen im Westen bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsgebiet stellt das Planungsgebiet und die angrenzende bestehende Bebauung noch als Flächen für die Landwirtschaft dar und soll nach der 25. Änderung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt werden.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Rudelzhausen berücksichtigt. Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des **Wohngebietes**. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssyman) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Donau-Isar-Hügelland“ (O62).

Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Donau-Isar-Hügelland sind Braunerden aus unterschiedlichem Ausgangssubstrat, die bei Stauwassereinfluss (Kuppen) Pseudovergleyungsmerkmale zeigen. An kleinen Wasseraustritten über stauenden Tonmergelhorizonten treten kleinflächige Quellengleye auf. Dem raschen Fazieswechsel entsprechend wechseln sandige, lehmige und tonige Böden in kurzem Abstand, ebenso die Bodengüte. Im Geltungsbereich bestehen nach der Bodenübersichtskarte M 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Böden im Süden fast ausschließlich aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm), im Norden fast ausschließlich aus Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Die Böden sind als mittel- bis tiefgründig anzusprechen und überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt. Durch die geplante Bebauung entstehen lediglich geringe negative Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

Gemäß des gewässerkundlichen Dienstes Bayern befindet sich der Grundwasserleiter in der Nähe des Planungsgebietes in der Messstelle Nr. 16295 Rudelzhausen auf einer Höhe von ca. 437 m ü NN. Das Planungsgebiet selbst liegt einer Höhe von 4445 m ü NN im Norden und 440 m ü NN im Süden.

Im Vergleich zur bestehenden Nutzung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Der Lehnbach fließt im Süden vorbei.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsbereich, Hochwassergefahrenflächen für HQ 100, HQ extrem und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Abens grenzen im Süden an das Planungsgebiet an.

Schutzgut Klima/Luft

Das Projektgebiet ist dem Klimabezirk des "Donau-Isar-Hügellandes " zuzuordnen. Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Das Klima weist von West nach Ost immer kontinentalere Züge auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 750 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei -2,2 °C, im Juli bei 17,0 °C, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C. Durch die kleinflächige Bebauung werden keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erwartet.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop und auch sonst keine nicht kartierten geschützten Biotope. Die Heckenstrukturen nördlich der Bahnlinie sind in Abschnitten biotopkartiert:

7436-0004-032 Hecken und Gebüsche im Westteil des Gemeindegebiets Rudelzhausen

48 Hecken und 3 mesophile Gebüsche in der Westhälfte des Gemeindegebiets Rudelzhausen, in der Umgebung von Berg, Ober- und Niederhinzing, Kirchdorf und Enzelhausen. Die insgesamt 51 Teilflächen liegen meist verstreut oder in kleinen Gruppen in der kleinparzellierten, jedoch intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzten Hügellandschaft. Relativ dicht mit Hecken gekammerte Bereiche sind westlich und südwestlich von Enzelhausen sowie nördlich von Kirchdorf erhalten. In der Regel rahmen Fettwiesen und Äcker die Gehölze ein, mancherorts auch Brachen oder Siedlungsflächen.

In der näheren Umgebung finden sich gelegentlich weitere Biotope, die z.T. unmittelbar angrenzen: Altgrasfluren (Nr.6), ein Feldgehölz (Nr.7) und Naßwiesen (Nr.8). Tf. 12, 13 und 17 setzen sich auf dem nördlich anschließenden Kartenblatt 7336 fort (dort Nr.267 und 269). Nummerierung der Tf.01-19 von West nach Ost und Tf.20-51 von Nord nach Süd.

In die Heckenstrukturen wird jedoch nicht eingegriffen.

Die bebauten Flächen sowie die nicht bebauten Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als gering bis mittel einzustufen. Durch die geplante Bebauung werden geringe bis mittlere Umweltauswirkungen erwartet.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Wirkraum des Vorhabens ist durch die im Norden angrenzende Bahnlinie mit den begleitenden Gehölzstrukturen, die Bebauung im Süden sowie den Lehnbach mit Teich und Gewässerbegleitgehölzen geprägt. Die weitere umgebende Landschaft ist von intensiver Landnutzung geprägt. Die Heckenstrukturen können als landschaftsbildprägendes Element gesehen werden. Da die Hecken jedoch bestehen bleiben und in dem Planungsgebiet bereits Bebauung vorhanden ist, kann die Wirkung dieses Elements als nur gering eingestuft werden. Es werden daher nur geringe negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Projektgebiet weist aufgrund seiner Lage außerhalb von ausgewiesenen Fuß- und Wanderwegen keine Erholungsfunktion auf. Der Schwimmteich innerhalb des Planungsgebietes ist auf Privatgelände und damit

nicht zur öffentlichen Nutzung vorgesehen. Es werden daher keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die landwirtschaftliche Nutzung und der ansässige Betrieb stellen derzeit die einzige Emissionsquelle dar, die von dem Projektgebiet ausgeht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler liegen laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Projektgebiet nicht vor. Es werden daher keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünfläche bestehen bleiben. Die Erweiterungsmöglichkeiten zur Bebauung sowie die Ausgleichsflächen könnten nicht umgesetzt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.
- Die Gehölzstrukturen im Norden bleiben weitestgehend erhalten.

Schutzgut Boden

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der internen Ausgleichsflächen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

Schutzgut Landschaft

- Eingrünungsmaßnahmen

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 1.680 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 1.680 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
- Privatgarten	ca. 190 m ²
- Gehölzstrukturen	ca. 332 m ²
- Grünfläche	ca. 1.158 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.680 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

MD Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B, 0,2-0,5)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 1.057 m².

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzung	Fläche in m ²	Faktor nach Leitfadenen	Ausgleichs- erfordernis/ - fläche
Flächen innerhalb der Baugrenze	543 m ²		
Geplante Zufahrt	541 m ²	0,3	317 m ²
Gesamt Eingriffsfläche	1.057 m²		317 m²
Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze	623 m ²		
Gesamt Restfläche	623 m²		
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.680 m²		
		<i>Aufwertungsfakto</i>	
Externe Ausgleichsfläche	358 m ²	0,1	358 m ²
Gesamt Ausgleichsfläche	358 m²		358 m²
Ausgleichsflächenbilanz (rechnerischer Überschuss)			+ 41 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:
 Aufgrund der bestehenden Vornutzung und den geplanten Vermeidungsmaßnahmen erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 317 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Entwicklungsziele

Auf der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 55, Gmk. Einzelhausen) soll eine Streuobstwiese mit extensivem Grünland (z. B. Glatthaferwiese) und Obstgehölzpflanzungen hergestellt werden.

Aufwertungsmaßnahmen

Die aktuell als Grünland genutzte Fläche soll in eine Streuobstwiese überführt werden. Dazu soll ein extensives Grünland (z.B. Glatthaferwiese) mit heimischen Obstgehölzen entwickelt werden. Die Fläche hat eine Größe von **358 m²** (Anrechnungsfaktor 1,0).

Die Ansaat und Pflanzung wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut) bzw. autochthonem Pflanzgut durchgeführt. Pflege der Fläche: 1- bis 2-schürige Mahd

(erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts. Die Obstbäume müssen entsprechen mit Erziehungs- und Pflegeschnitten gepflegt werden. Ausgefallene Obstgehölze sind zu ersetzen. Auf der gesamten Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Zusammenfassung

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen bzw. Grünlandflächen) in Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Streuobstwiese).

Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **358 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **317 m²** ergibt sich somit ein vollumfänglicher Ausgleich.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung des **Allgemeinen Wohngebietes** „Iglisdorf West“ an der Iglisdorfer Straße südlich von Rudelzhausen gibt es keine gleichwertig entwickelbaren Alternativen. Der Bestand an der Iglisdorfer Straße, der derzeit noch in der Fläche für Landwirtschaft liegt, ist bereits mit dem Charakter eines **Wohngebietes** entwickelt. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die in anderen Teilen des Ortes so aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich sind. Die Gemeinde Rudelzhausen will durch die Planung verhindern, dass hier ansässige Bürger in die umliegenden Gemeinden abwandern, wo ihnen attraktive Baugrundstücke angeboten werden können. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen sowie das ABSP Freising und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort nördlich des Ortsteils Enzelhausen und südlich des Weilers Iglisdorf an der Iglisdorfer Straße in der Gemeinde Rudelzhausen gewählt.

Die Fläche stellt sich derzeit als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit privaten Grünflächen und randlichen Gehölzstrukturen dar. Die Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Es sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sowie eine externe Ausgleichsmaßnahme, die im Westen an die Planung grenzt, vorgesehen.

Differenzierte Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Gemeinde Rudelzhausen, 15.04.2024

f

.....
 (1. Bürgermeister Michael Krumbucher)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan für ein Dorfgebiet „Iglisdorf West“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Rudelzhausen, Gemarkung Einzelhausen

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB-

neu gefasst am 23.09.2004

zuletzt geändert am 28.07.2023

Baunutzungsverordnung -BauNVO-

neu gefasst am 23.01.1990

zuletzt geändert am 03.07.2023

Bayerische Bauordnung -BayBO-

neu gefasst am 14.08.2007

zuletzt geändert am 24. Juli 2023

Planzeichenverordnung -PlanzVO-

in der Fassung vom 18.12.1990

zuletzt geändert am 14.06.2021

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-

in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 22.07.2014.

Es gilt die Bayerische Bauordnung –BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 08.12.2022

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011,

zuletzt geändert am 23.12.2022.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 ALLGEMEINES DORFGEBIET (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5. GEBÄUDE

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech-
ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:Wandhöhe:

Wohngebäude:	max. 6,50 m
Garagen:	max. 3,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:	max. 2,50 m
- bei Pultdächern gilt die mittlere Wandhöhe.	

unterer Bezugspunkt Wandhöhe/Firsthöhe:

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraße am jeweiligen Mittelpunkt der Grundstücksgrenze Baugrundstück. Es gilt die Grenze, bei der die Zufahrt im Bebauungsplan eingezeichnet ist.

oberer Bezugspunkt Wandhöhe:

analog Art 6 Abs. 4 Satz 2 Bayerische Bauordnung

Firsthöhe

Firsthöhe:	max. 9,50 m
Firsthöhe Pultdach (PD):	max. 8,00 m

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 6,0 m vorzusehen.

Grenzbebauung:

Gem. BayBO

6. LEUCHTMITTEL

Auf öffentlichem wie privatem Grund sind insektenfreundliche UV-freie Leuchtmittel wie LED- oder Natriumdampflampen zu verwenden.

7. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

8. EINFRIEDUNGEN

Gem. BayBO

Auf allen Grundstücken ist eine sockelfreie Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.

9. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser der Straße wird über Absetzschächte und Rigolen versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) hingewiesen.

Im Entwässerungsplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Artenliste (Gehölze)

Bäume (in Arten und Sorten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum, Fächerbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

11.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung (ggf. über Rückhaltebecken) in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) hingewiesen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Das Bauvorhaben befindet sich im tertiären Hügelland. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist jedoch im tertiären Hügelland des Öfteren nicht gegeben. Da in der Nähe des Bauvorhabens der Lehnbach verläuft, ist im Falle einer unzureichenden Versickerung die Niederschlagswasserentsorgung gesichert. Exakte Angaben über die Grundwasserverhältnisse können nicht gemacht werden. Es muss jedoch mit Hang - und Schichtwasser gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

B Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

C Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Bei der Verwirklichung von Bauvorhaben soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Baubewerber zu reduzieren.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit 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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

D Verwendung von Pestiziden

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

E Brandschutz

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAST 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) 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. Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO ist die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten Die Details (Bewegungsflächen, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Löschwasserversorgung:

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde Markt zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 662 mit 13,33 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 Rohmetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt zu tragen.

F Landwirtschaft

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung Durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Dieser Umstand und soweit Emissionen unvermeidbar sind, sind zu tolerieren auch an Wochenenden, sonn- und Feiertagen. Auch zu tolerieren ist, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt, dass diese während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in stoßzeiten muss teilweise auch an sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der nacht gearbeitet werden.zukünftige Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Dorfgebiet keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Es ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Flächen nicht eingeschränkt werden. Falls dennoch landw. Flächen im Umgriff während der Bauphase genutzt werden, müssen die Schäden und Verluste gegenüber den betroffenen Landwirten ersetzt werden.

G Telekom

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

H Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis an die Bauherren soll in die Begründung aufgenommen werden.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

I Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zwwv-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PVC im Flurstück 613 der Gemarkung Enzelhausen, mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Das o.g. Baugrundstück im Teilbereich der Fl.Nr. 662 in der Gemarkung Enzelhausen ist nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, so dass kein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung des genannten Baugrundstückes bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Sollte für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau keine persönlich beschränkte Dienstbarkeit eingetragen werden können, ist eine Erschließung nicht möglich. Die gesamten Kosten für die Erschließung im

öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen einschließlich möglicher anfallender Kosten wie z.B. Gestattungsverträge und Dienstbarkeitsbestellungen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

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

Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

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

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

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.

Die Erschließung der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP wird nur, bei Übernahme der tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondervereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

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

J Bayernets GmbH

Im Geltungsbereich verläuft am nordöstlichen Rand der Fl.-Nr. 662 unsere Gastransportleitung Forchheim-Finsing (FF01) DN700/PN67.5 mit Begleitkabel. Ungefähr parallel zur Gasleitung sind zusätzlich zwei Kabelschutzrohranlagen mit Lichtwellenleiterkabeln (2 und 6 Kabelschutzrohre) verlegt. Kabelmuffen und Kabelreserven können auch in größeren Abständen zur Gasleitung liegen.

Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.

Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 10 m breit (je 5 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Wir bitten Sie unsere Gastransportleitung mit Begleitkabeln und Schutzstreifen im Plan darzustellen und um Aufnahme der u.a. Auflagen in die Begründung.

Unter Einhaltung der Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren.

Wichtige Auflagen sind u.a.:

In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

- Bei den Kreuzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeln etc. ist ein lichter Mindestabstand von 0,4 m zur Gasleitung unbedingt einzuhalten. Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig durchzuführen.
- Bei Parallelführungen sind die neuen Leitungen oder Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung zu verlegen, es ist anzustreben, dass es zu keiner Überlappung der Schutzstreifen kommt.
- Stromkabel sind in den Schutzstreifen unserer Leitungen durchgängig in Schutzrohren zu verlegen.
- Einpflügen oder Einfräsen von Leitungen bzw. Kabeln ist im Schutzstreifen unserer Leitungen nicht zulässig; die Art der Verlegung ist mit der bayernets GmbH abzusprechen.
- Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind der bayernets GmbH Lage- und Höhenpläne der neuverlegten Leitungen oder Kabel bzw. der neu gebauten Anlagen im Schutzstreifen zu übergeben.
- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist generell nicht zulässig. Für den Fall, dass diese unumgänglich sein sollten sind diese nur nach vorheriger Freilegung der Gastransportleitung und unter Aufsicht der bayernets erlaubt.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

K Wasserrecht

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer soll erst geprüft werden, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Ein Bodengutachten oder ein Sickerversuch, die eine Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen, liegt nicht vor. Es wird auf die NwFreiV und TRENNOG verwiesen.

Dem Bebauungsplan sollte eine Erschließungskonzeption zugrunde gelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Dazu gehört im Fall der Versickerung der Nachweis der Sickerfähigkeit durch Bodengutachten oder Sickerversuch. Ein Verweis auf NwFreiV und TRENNOG sind nicht ausreichend, solange nicht geklärt ist, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und ob diese ggf. in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist noch während des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt München zu klären.

L Altlasten

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 55 (Teilfläche), 682 und 661 sind aktuell im Altlastenkataster nicht eingetragen. Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehalten, auch eigene Recherchen (z.B. Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen usw.) durchzuführen um eine mögliche Altlastenproblematik abzuklären. Erkenntnisse über eine

Baugrunduntersuchung, die oftmals auch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gibt, liegen uns nicht vor.

Sollten wider Erwarten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Da die Grundstücke künftig einer höherwertigen Nutzung (Wohngebiete) zugeführt werden, sind die Maßnahme - und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete nachweislich einzuhalten. Auf die Einhaltung der Prüfwerte für Gewerbenutzung sollte im Bebauungsplan zumindest hingewiesen werden.

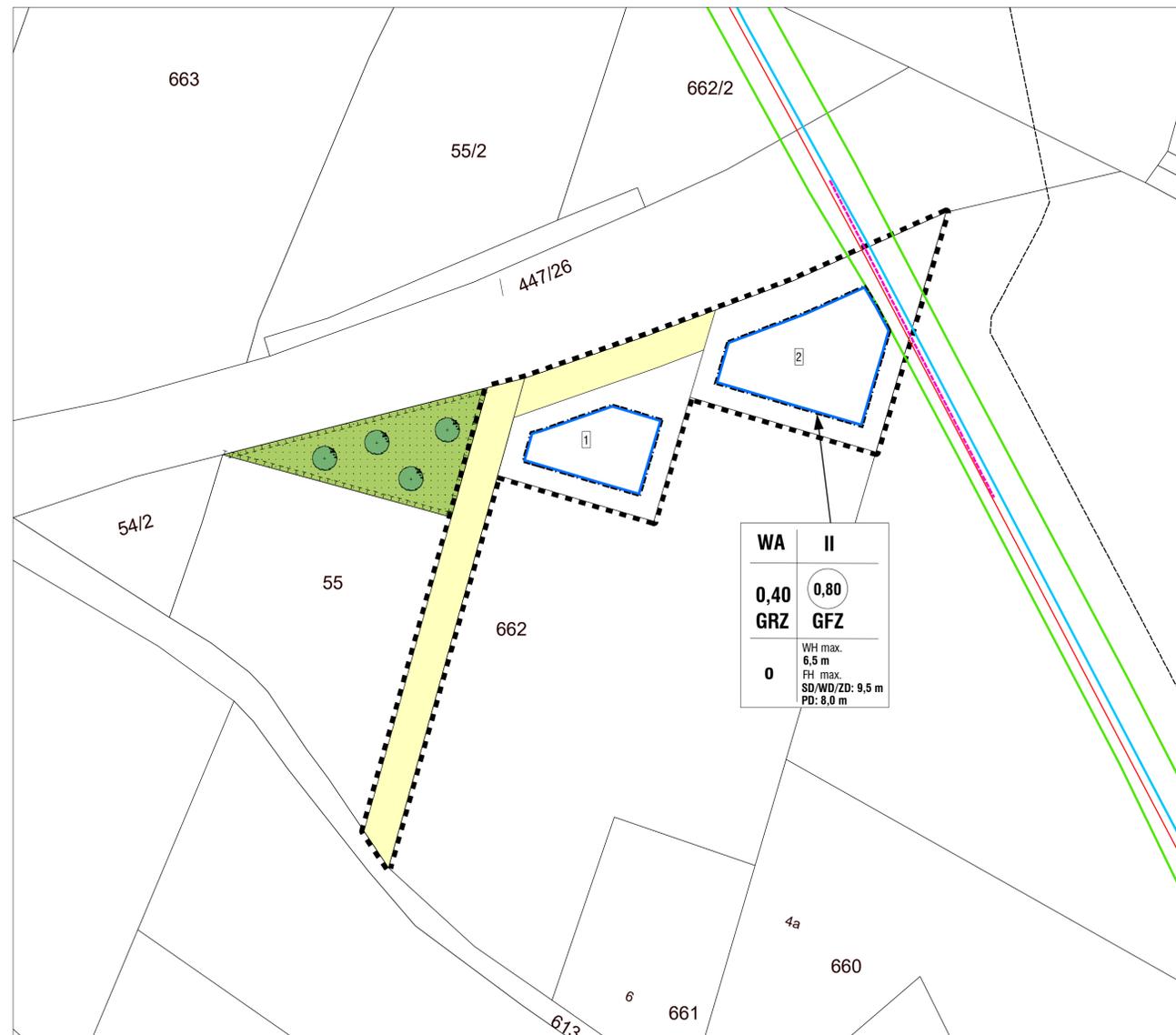
Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die geplanten Baumaßnahmen haben Versiegelungen zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen. Auch im Zuge der Bauarbeiten entstehende Bodenverdichtungen sind nachteilige Bodenveränderungen, welche beispielsweise die Korrosionsgefahr erhöht.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Gemeinde Rudelzhausen, 15.04.2024

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IGLSDORF WEST NR. 115" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Dorfgebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Nutzungsschablone

1	2	3	4	5	6
1	Art der baulichen Nutzung	2	Zahl der Vollgeschosse	3	GRZ Grundflächenzahl
4	GFZ Geschossflächenzahl	5	Bauweise	6	Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
					Firsthöhe (FH): max. 9,50 m
					max. 8,00 m bei PD
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Erschließungsstraße

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Ausgleichsfläche
- Planung
 - Obstgehölz, zu pflanzen
 - Extensivgrünland, einzusäen

PLANLICHE HINWEISE

7. Sonstige Planzeichen

- Nummerierung der Grundstücke
- amtlich kartierte Biotope
- Planung MS-Kabel BayernWerk
- Gashochdruckleitung bayernets
- Kabelschutzrohr bayernets
- Nachrichtenkabel RG bayernets
- Nachrichtenkabel bayernets

8. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Satzung:

Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 115 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 115 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

6. Ausgefertigt:

Gemeinde Rudelzhausen,

1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 115 ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Rudelzhausen,

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Rudelzhausen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG– i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 25. ÄNDERUNG



M 1:2.000

BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „IGLSDORF WEST NR. 115“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

GEMEINDE: RUDELZHAUSEN
KREIS: FREISING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung+Bauleitplanung+Freianlagen+Golfanlagen+Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:500

DATUM: 15.04.2024

P1359