

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS  
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN  
RECHTSWIRKSAME PLANFASSUNG



28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND  
LANDSCHAFTSPLANS DER GEMEINDE  
RUDELZHAUSEN



- Geltungsbereich
- Mischgebiet Dorf
- Allgemeines Wohngebiet
- HQextrem, nachrichtliche Übernahme
- HQ100, nachrichtliche Übernahme festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- landwirtschaftl. Vorbehaltsgebiet, nachrichtliche Übernahme

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.01.2024 hat in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.01.2024 hat in der Zeit vom 30.01.2024 bis 29.02.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.  
Rudelzhausen, den .....
- .....  
1. Bürgermeister Michael Krumbucher (Siegel)
7. Die Regierung / Das Landratsamt Freising hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ....., Az: .....gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
.....  
(Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt  
Rudelzhausen, den .....
- .....  
(1. Bürgermeister Michael Krumbucher) (Siegel)
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rudelzhausen, den .....

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

28. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Gemeinde Rudelzhausen

GEMEINDE RUDELZHAUSEN      LANDKREIS FREISING      REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



ENTWURF 3

im Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

bearbeitet:	BK
Vorentwurf	15.01.2024
Entwurf	15.04.2024

rechtskräftige Planfassung

Planverfasser:  
Bebauungsplan:

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



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

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

# BEGRÜNDUNG

## 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen

GEMEINDE

RUDELZHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rudelzhausen  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen

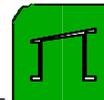
---

1. Bürgermeister

### PLANUNG

Bebauungsplan:

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



Stand: 15.04.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG ..... 3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ..... 3
3	PLANUNGSKONZEPT ..... 3
4	ERSCHLIESSUNG..... 3
5	UMWELTBERICHT ..... 3
	5.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans ..... 3
	5.1.1 Ziel der Planung ..... 3
	5.1.2 Standort der Planung ..... 3
	5.1.3 Art der Planung ..... 3
	5.1.4 Städtebauliche Rahmendaten ..... 3
	5.1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze ..... 3
	5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 3
	5.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange ..... 3
	5.2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet ..... 4
	5.2.3 Prognose des Umweltzustandes..... 5
	5.2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung ..... 5
	5.2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... 7
	5.2.3.3 Alternative Planungsvarianten ..... 7
	5.2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ..... 7
	5.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 7
	5.2.4.2 Ausgleichsbedarf ..... 8
	5.2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen ..... 8
	5.3 Zusätzliche Angaben ..... 8
	5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ..... 8
6	ZUSAMMENFASSUNG ..... 8

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Rudelzhausen Rechnung.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.140 m<sup>2</sup> und liegt am derzeitigen nord-östlichen Ortsrand von Einzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen.

Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung geprägt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100 der Abens. Es ist unter „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigtem Seitentalsystemen“ erfasst. Das Überschwemmungsgebiet gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop.

## 3. PLANUNGSKONZEPT

Der Planungsbereich soll mit Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „nördl. Lehnbachfeld“ durchgeführt.

## 4. ERSCHLIESSUNG

Der Planbereich ist über die Iglisdorferstraße erschlossen.

## 5. UMWELTBERICHT

### 5.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

#### 5.1.1 Ziel und Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der Brachfläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Einzelhausen für Bauland geschaffen werden.

#### 5.1.2 Standort der Planung

Der Planungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Einzelhausen an der Iglisdorferstraße.

#### 5.1.3 Art der Planung

Auf dem Gelände soll ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

#### 5.1.4 Städtebauliche Rahmendaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2.140 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze

Im Bauleitplan werden die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser- und der Emissionsschutzgesetze sowie die Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rudelzhausen zu Grunde gelegt.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Auf Grund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation sowie der vorgesehenen Nutzung reicht die vorhandene Datenlage aus, um eine umweltrechtliche Bewertung vornehmen zu können.

### 5.2.2 Bestandsaufnahme/Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Enzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen (Lkr. Freising), nordöstlicher Ortsrand
Naturraum:	Tertiäres Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden postglazialen Kiesen als guter Grundwasserleiter geprägt.
Topografie:	Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost um ca. 1 m ab.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand ist noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

#### Wasserversorgung:

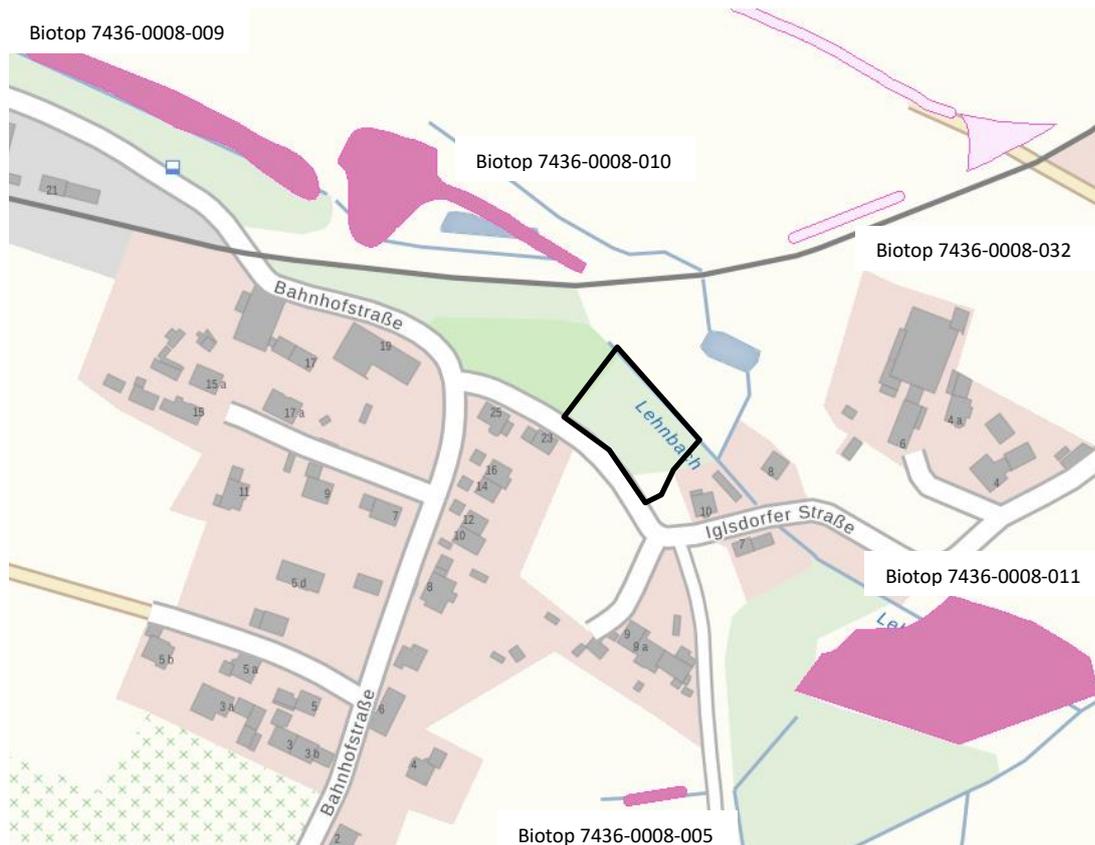
Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz  
Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz  
Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, Versickerung auf dem Grundstück.

Reale Vegetation und Nutzung:	Extensiv genutztes artenarmes Dauergrünland, 1-2 malige Mahd pro Jahr. Kleine Teilflächen mit Gehölzsukzession. Im Süd-Osten angrenzende Gartennutzung.
-------------------------------	---

Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen.
--	--

In der weiteren Umgebung des Grundstückes, jedoch nicht direkt angrenzend daran, sind folgende Biotope ausgewiesen:  
Südlich des Planungsumgriffs ist ein als Überschwemmungsgebiet der Abens ausgewiesener Bereich (HQ100) und gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop

- Biotop Nr. 7436-0008-009 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 70%)
- Biotop Nr. 7436-0008-010 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 80%)
- Biotop Nr. 7436-0008-011 (Nasswiesen und Nasswiesenbrachen; Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone 40%)
- Biotop Nr. 7436-0010-005 (Bach- und Grabenvegetation; Großröhrichte 50%)
- Biotop Nr. 7436-0004-032 (Hecken und Gebüsche; Hecken naturnah 100%)



Planungsumgriff mit nachrichtlich übernommenen Biotopen, maßstabslos, Quelle Umweltatlas BLfU

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

### 5.2.3 Prognose des Umweltzustandes

#### 5.2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grundlage von bestehendem Datenmaterial und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

#### **Schutzgut Mensch**

Auf das Quartier wirken von Süd-Westen her die Immissionen der Iglisdorferstraße ein, aufgrund des sehr niederen Verkehrsaufkommens sind diese jedoch zu vernachlässigen.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand nicht gegeben. Die Verkehrsbelastung wird durch die Erschließung des Planungsgebietes auch im Hinblick auf Besucherverkehr, im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen nur geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus Kfz-Verkehr durch das Planungsgebiet ist daher als unkritisch anzusehen. Derzeit gilt im Binnenbereich das Tempolimit 50 km/h. Gestalterische Maßnahme ist eine entsprechende Begrünung des Grundstücks. Erholungsfunktionen liegen weiter südlich im Gebiet der Abens, und weiter nördlich entlang des Lehnbachs. Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet. Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### *Lebensraumverlust, Isolation, Störung*

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seiner extensiv genutzten Fläche (Brachfläche) wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche, schließt an der Iglisdorferstraße an. Ein Verlust wertigen Lebensraums insbesondere bezogen auf §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist für diese Fläche nicht erkennbar.

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

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen eine Aufwertung des Straßenraums und durch die Eingrünung der Privatgärten unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume. Es sind keine Waldkomplexe oder Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

### **Schutzgut Boden**

#### *Versiegelung und Überbauung*

Das Planungsgebiet ist größtenteils eine extensiv genutzte Brachfläche.

Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 26 % (maximale Ausnutzung GRZ der bebaubaren Fläche).

Durch die extensive Nutzung als Dauergrünland/Brachfläche sind die Bodenverhältnisse leicht gestört. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an.

Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 26 % vollständiger Versiegelung negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt.

(Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

### **Schutzgut Wasser**

#### *Gefährdung von Oberflächengewässer*

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

#### *Gefährdung von Grundwasservorkommen*

Die Grundwasserstände des Umgriffs sind noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens kann von einem oberflächennahen Grundwasserstand ausgegangen werden. Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor. Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist negativ. Mögliche Stoffeinträge werden vermindert. Wasserwirtschaftliche Belange wie Retention, eine biologische Gewässerentwicklung der Abens sowie der erforderliche Wasserabfluss im Talraum werden nicht beeinträchtigt.

#### *Wasserhaushalt*

Das Grundstück liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 der Abens, die Bebauung tangiert diesen daher nicht. Die Planung erzeugt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes. **Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereichs.**

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

Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. In die bestehende Topografie wird teilweise durch geringfügige Aufschüttungen eingegriffen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

### **Schutzgut Luft und Klima**

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

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

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

### **Kulturgüter**

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

### **Sonstige Sachgüter**

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend Dauergrünland/Brachfläche mit mittleren Erzeugungsbedingungen. Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

#### 5.2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

#### 5.2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Die vorgeschlagene Bebauung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 118 vorgesehen ist und die parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, könnte auch anders situiert werden.

Im Rahmen der Vorgespräche wurden verschiedene Varianten geprüft, aus städtebaulicher Sicht erhielt die vorliegende Lösung den Vorzug. Bei einer anderen Baustruktur würden dieselben Umweltauswirkungen auftreten.

#### 5.2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

##### 5.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung von Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden.

Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze, insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- sowie des Naturschutzgesetzes beachtet. Im Vollzug dieser Gesetze erhält die Planung für einzelne Schutzgüter die folgenden Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen:

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

keine isolationsfördernden Einfriedungen  
extensive Dachbegrünung von Flachdächern

##### **Schutzgut Wasser:**

hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers  
gedrosselte Abfuhr durch Dachbegrünungen  
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen  
Altlastenentsorgung soweit notwendig

#### **Schutzgut Boden:**

Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß  
Kompakte Bauweise  
Altlastenentsorgung bzw. –sicherung soweit notwendig  
Schutzgut Klima und Luft  
Pflanzung von Bäumen  
Versickerung auf privaten Flächen

#### **Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild:**

Baumpflanzungen

#### **Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

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

#### **5.2.4.2 Ausgleichsbedarf**

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist durch die Darstellung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet gegeben, da mit dem parallel hierzu stattfindenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand gegeben ist. Eine Regelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

#### **5.2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen**

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:

- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Grünland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden
- Neupflanzungen erfolgen
- Aus Sicht des Umweltschutzes bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

#### **5.3 Zusätzliche Angaben**

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Unterlagen werden im Verfahrensverlauf aktualisiert und adaptiert. Im Vollzug der Umweltfachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

#### **5.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 festgelegt.

### **6. ZUSAMMENFASSUNG**

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Grünfläche am nördlichen Ortsrand von Einzelhausen. Auf dem Gelände sollen zwei Einfamilienhäuser (ggfs. mit Einliegerwohnung und Garagen entstehen).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.140 m<sup>2</sup>.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

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

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Die Versiegelungsbilanz ist negativ, ein Eingriffsausgleich erfolgt.

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftliche Grünflächen aufgegeben und in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.