

# Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising



---

Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Lorenz Söckler	0 87 52/ 86 87 - 11	OG 02	01	25.03.2022

---

## **Abwägung zu den Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen und zum Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“**

### **A Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden**

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.03.2021 bis 03.04.2021 statt.

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Hopfenpflanzverband Hallertau e. V.
- Landschaftspflegeverband Freising e. V.
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Amt für ländliche Entwicklung in Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Freising, Bauleitplanung, in Bezug auf die FNP-Änderung

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

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Freising – E-Mail vom 03.03.2021
- Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH – E-Mail vom 01.04.2021
- Landratsamt Freising – Schreiben vom 31.03.2021/ Für die 16. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“ erheben folgende Fachstellen keine Einwände:
  - Tiefbau
  - Kreisarchäologie
  - Ortsplanung
  - Kreisbrandrat, in Bezug auf die FNP-Änderung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding – Schreiben vom 18.03.2021

Die Mitteilungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **3. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die einer Abwägung bedürfen:**

##### **3.1 Landratsamt Freising, Verkehr – Schreiben vom 23.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Flächennutzungsplanänderung**

##### **Stellungnahme:**

*Es wird auf die Stellungnahme vom 21.12.2020 verwiesen. Diese hat weiterhin Gültigkeit.*

*Stellungnahme vom 21.12.2020:*

*Im Zuge der vorgesehenen Bebauung mit zwei neuen Zufahrten des überplanten Bereichs auf die Bundesstraße B 301 kann der Bereich in Pittersdorf künftig als geschlossene Ortschaft im Sinne der StVO eingestuft werden. Durch das damit verbundene Aufstellen der Ortstafeln (Zeichen StVO 310 und 311) reduziert sich die zulässige Höchstgeschwindigkeit dort von derzeit 60 km/h auf 50 km/h (§ 3 Abs. 3 StVO).*

*Die Gemeinde Rudelzhausen wird in diesem Zusammenhang gebeten, sich wegen der konkreten Umsetzung der Maßnahme zu gegebener Zeit mit dem SG 33 (Straßenverkehr) im Landratsamt Freising in Verbindung zu setzen. Von dort wird dann die weitere Abstimmung mit der Polizei und dem Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt Freising) in die Wege geleitet.*

**Beschluss:**

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

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 30 / 2022**

**3.2 Landratsamt Freising, Altlasten – Schreiben vom 22.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahme:**

*Auf die Stellungnahme vom 17.12.2020 aus der 1. Beteiligungsrunde wird verwiesen.*

*Stellungnahme vom 17.12.2020 zum Bebauungsplan:*

*Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Pittersdorf der Gemeinde Rudelzhausen. Es umfasst die Fl.Nr.602/2, Gem. Enzelhausen. Auf dem Gelände werden 2 Mehrfamilienwohnhäuser errichtet. Der Flächenverbrauch beträgt 2302 m<sup>2</sup>. Bisher wurde die Fläche als intensives Dauergrünland genutzt.*

*Die Flächen sind aktuell nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen.*

*Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen dem Landratsamt Freising derzeit nicht vor. Sollten - wider Erwarten - im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu informieren. Ein entsprechender Hinweis wurde im B-Plan - Entwurf bereits aufgenommen. Maßgeblich für das Schutzgut Boden ist die Einhaltung der sog. Prüfwerte nach § 8Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBodSchG i.V.mit Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung*

*(hier: Wohnbebauung und Kinderspielflächen). Diese Prüfwerte sind nachweislich einzuhalten. Dies sollte auch im B-Plan - Entwurf aufgenommen werden. Das Thema "Oberboden" wurde im Bebauungsplan nicht behandelt. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSch G sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten ist. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann in der Regel mit einem Bodenmanagementkonzept erfolgen. Dieses Konzept ist sinnvoll um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u.a:*

*Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens / Erdmassenberechnungen/ Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes /Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/ Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen ( z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung ) / Geeignete Witterung*

*Hinweis zum Flächenverbrauch:*

*Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des neuen Baugebietes 0,23Hektar.*

*In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz*

angestrebt (siehe Koalitionsvertrag S. 30). Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf das Gemeindegebiet Rudelzhausen (4082 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich ein jährlicher Flächenverbrauch von 1,05 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit der Ausweisung dieses Wohnbaugebietes wäre der jährliche Flächenverbrauch zu ca. 25 % ausgeschöpft.

*Stellungnahme vom 17.12.2020 zur Flächennutzungsplanänderung:*

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Pittersdorf der Gemeinde Rudelzhausen. Die Fläche ist aktuell nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen dem Landratsamt Freising derzeit nicht vor, sind jedoch nicht generell auszuschließen.

**Beschluss:**

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

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 31 / 2022**

**3.3 Landratsamt Freising, Gesundheitsamt – Schreiben vom 01.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahme:**

Siehe die Stellungnahme vom 24.11.2020.

*Stellungnahme vom 24.11.2020:*

Da das Grundstück künftig höherwertiger genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41- unverzüglich verständigt wird. Falls der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmewerte des Wirkungspfad Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

IfSG §§ 37,38, 41

Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.

**Beschluss:**

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

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 32 / 2022**

**3.4 Regionaler Planungsverband München – Schreiben vom 16.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahme:**

Zu o.g. Vorhaben hatte sich der RPV bereits mit Schreiben vom 07.12.20 geäußert und festgestellt, dass die Planung insbesondere wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht frei von regionalplanerischen Bedenken ist. Es gebe außerhalb des Überschwemmungsgebiets und innerhalb bereits dargestellter Wohnbauflächen wohl genügend Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Mit der nun vorgelegten Planung liegen die geplanten Wohngebäude (jetzt 3 statt 2 Mehrfamilienhäuser) nun nicht mehr im Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe (0,2 ha Planumgriff) liegt das Vorhaben unter einer regionalplanerisch sinnvollen Relevanzschwelle. Ein zwingender Zielkonflikt zum Regionalplan kann somit nicht festgestellt werden. Angesichts des Wohnraummangels in der gesamten Region München ist die Ausweisung grundsätzlich zu begrüßen.

**Beschluss:**

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

**Ergebnis: 13 : 2**

(Gegenstimmen: GR Forster und Kreitmair)

**Beschlussbuchnummer 33 / 2022**

**3.5 Wasserwirtschaftsamt München – E-Mail vom 01.04.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren, zum Bebauungsplan haben wir uns bereits mit Schreiben vom 21.12.2020 geäußert. Die Bebauungsflächen liegen nun nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Abens. Nicht berücksichtigt wurden unsere Hinweise zum Niederschlagswasser. Deshalb wiederholen wir diesbezüglich nochmal diesen Punkt unserer Stellungnahme vom 21.12.2020:

**Niederschlagswasser:**

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, das Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen jedoch keine gesicherten Erkenntnisse über die Sickerfähigkeit im Bereich des Baugebietes vor. Auch dem Entwurf des Bebauungsplans sind die Bodenverhältnisse nicht zu entnehmen.

Eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung ist Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung und sollte im Bebauungsplan abschließend geregelt sein. Dazu muss keine vollständig ausgearbeitete Entwässerungsplanung vorliegen. Es sollte den potentiellen Bauherren aber eine eindeutige und auch funktionierende Lösungsvariante angeboten werden.

Hier ist zunächst lediglich wichtig, dass eine Konzeption zur Niederschlagswasserentsorgung zugrunde liegt, „nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen“ (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14.00).

Um Kenntnis von der Sickerfähigkeit zu erlangen, ist vor Abschluss des Verfahrens die Sickerfähigkeit mittels eines Sickerversuchs oder durch ein Baugrundgutachten zu untersuchen. Je nach Untergrundbeschaffenheit kann dann entschieden werden ob eine Versickerung in Mulden oder Rigolen möglich ist. Ist die Sickerfähigkeit nicht ausreichend, ist die Ableitung des Niederschlagswassers mittels eines Regenwasserkanals in die Abens vor Abschluss des Verfahrens rechtlich zu sichern. Möglich ist auch eine teilweise Nutzung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswasser. Dazu ist das Regenwasser in Zisternen zu speichern. Für die Versickerung oder Rückhaltung sind die entsprechenden Flächen zur Verfügung zu stellen. Im nächsten Verfahrensschritt sind die erkundeten Bodenverhältnisse zu benennen und ein darauf basierendes Niederschlagswasserkonzept vorzulegen.

**Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst. Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden die o. a. weiterführenden Angaben und Genehmigungen erstellt.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 34 / 2022**

### **3.6 Regierung von Oberbayern, München – E-Mail vom 12.03.2021 zum Bebauungsplan Nr. 103 „Pittersdorf“**

#### **Stellungnahme:**

*Sehr geehrte Damen und Herren! Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:*

#### *Vorhaben:*

*Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in Pittersdorf schaffen. Im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.12.2020 Bedenken erhoben, weil die Planung ein Überschwemmungsgebiet berührte und ein Nachweis für den Flächenbedarf fehlte.*

#### *Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:*

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Zu den diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht. Im vorliegenden Verfahrensschritt wird das Überschwemmungsgebiet von Bebauung freigehalten, der Nachweis für den Flächenbedarf wurde noch nicht erbracht. Lt. Luftbild sind in Rudelzhausen sowie in Einzelhausen Potenziale in bereits dargestellten Wohn- und Mischgebieten vorhanden, die gem. LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu entwickeln sind.*

#### *Ergebnis:*

*Nur wenn der Flächenbedarf nachvollziehbar dargelegt wird, steht die o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst. Die Gemeinde Rudelzhausen besitzt hinsichtlich des Planungserfordernisses ein Bevölkerungswachstum von 6,46 % (01.01.2020). Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik, Fürth 2021, beträgt die weitere Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2033 gegenüber 2019) in Rudelzhausen 2,5 – unter 7,5 %. Damit besteht grundsätzlich erhöhter Wohnraumbedarf. Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße B301 und ist damit sowohl Richtung Freising als auch in Richtung Landkreis Kelheim optimal angebunden. Der Landkreis Kelheim wird lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik einen überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, wie auch die angrenzenden Landkreise Pfaffenhofen an der Ilm und Landshut. Bestehende Flächenpotenziale innerhalb der Gemeinde sind derzeit nicht verfügbar. Die geplante Bebauung ist direkt an Baubestand angegliedert, verursacht keinen Erschließungsbedarf durch Straßen (minimierter Flächenbedarf) und rundet vorhandene Bebauung ab. Der Flächenbedarfsnachweis wurde von der Gemeinde erstellt und wird den Planunterlagen beigelegt.

**Ergebnis: 12 : 3**

(Gegenstimmen: GR Brunner, Kreitmair, Forster)

**Beschlussbuchnummer 35 / 2022**

### **3.7 Regierung von Oberbayern, München – E-Mail vom 12.03.2021 zur 16. Flächennutzungsplanänderung**

#### **Stellungnahme:**

*Sehr geehrte Damen und Herren! Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:*

**Vorhaben:**

*Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Mischgebietes (ca. 0,2 ha) am nord-westlichen Ortsrand von Pittersdorf. Mit Schreiben vom 03.12.2020 wurden Bedenken wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und des fehlenden Bedarfsnachweises erhoben.*

**Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:**

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Zu den diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht. Während das Überschwemmungsgebiet im vorliegenden Verfahrensschritt von Bebauung freigehalten wird, ist der Bedarfsnachweis für die geplante Neuausweisung noch nicht erfolgt. Lt. Luftbild sind in Rudelzhausen sowie in Einzelhausen Potenziale in bereits im FNP dargestellten Flächen vorhanden, die gem. LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu entwickeln sind.*

**Ergebnis:**

*Nur wenn der Bedarf nachvollziehbar dargelegt wird, steht die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst. Die Gemeinde Rudelzhausen besitzt hinsichtlich des Planungserfordernisses ein Bevölkerungswachstum von 6,46 % (01.01.2020). Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik, Fürth 2021, beträgt die weitere Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2033 gegenüber 2019) in Rudelzhausen 2,5 – unter 7,5 %. Damit besteht grundsätzlich erhöhter Wohnraumbedarf. Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße B301 und ist damit sowohl Richtung Freising als auch in Richtung Landkreis Kelheim optimal angebunden. Der Landkreis Kelheim wird lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik einen überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, wie auch die angrenzenden Landkreise Pfaffenhofen an der Ilm und Landshut. Bestehende Flächenpotenziale innerhalb der Gemeinde sind derzeit nicht verfügbar. Die geplante Bebauung ist direkt an Baubestand angegliedert, verursacht keinen Erschließungsbedarf durch Straßen (minimierter Flächenbedarf) und rundet vorhandene Bebauung ab. Der Flächenbedarfsnachweis wurde von der Gemeinde erstellt und wird den Planunterlagen beigelegt.

**Ergebnis: 12 : 3**

(Gegenstimmen: GR Brunner, Kreitmair, Forster)

**Beschlussbuchnummer 36 / 2022**

### **3.8 Kreisbrandrat des Landkreises Freising – Schreiben vom 20.03.2021**

#### **Stellungnahme:**

*Sehr geehrte Damen und Herren, ich nehme aus der fachlichen Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung:*

#### **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. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

**Löschwasserversorgung:**

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

**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:**

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

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 37 / 2022**

**3.9 Staatliches Bauamt Freising – E-Mail vom 24.02.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur parallelen 16. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Stellungnahme:**

**Grundsätzliche Stellungnahme**

Das Staatliche Bauamt Freising- Straßenbauverwaltung – hat im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu der oben genannte Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 als Träger öffentlicher Belange Stellung genommen. Unsere bisherige Stellungnahme zu Bauleitplanung Nr. 103 „Pittersdorf“ behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu berücksichtigen. Eine Abwägung der Anbauverbotszone/Festlegung einer verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt dem Staatlichen Bauamt nicht vor. Der vorgeschlagene Text zur Freihaltung der Sichtflächen wurde noch nicht in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Abwägung der Gemeinde das ein Gehweganbau nicht als notwendig erachtet wird, wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München, keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen – keine –

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen**

Die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Beim Staatlichen Bauamt Freising bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage, sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Bauverbot**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße von Abschnitt 210 Station 2,56(km)bis Abschnitt 210 Station 2,63km ein. Verkehrsrechtliche befindet sich das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet außerorts. Aktuell ist die Geschwindigkeit auf 60km/h begrenzt. Laut Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) dürfen Bäume nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§1

Abs.6Nr.9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q). Es ist zu prüfen, ob auch verkehrsrechtlich eine Ortsdurchfahrt und damit eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50km/h von der unteren Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Freising angeordnet werden kann. Liegt der Bereich auch verkehrsrechtlich innerorts, kann der Mindestabstand von 4,5m der laut RPS notwendig wird, entfallen. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising-Servicestelle München, Sachgebiet S15, vorzunehmen.

#### **Erschließung des Baugebiets**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße von Abschnitt 210 Station 2,56(km) bis Abschnitt 210 Station 2,63(km) ein. Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 210 Station 2,567(km) und Abschnitt 210 Station 2,623(km) über die im Plan dargestellten neuen Zufahrten, besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Zufahrt ist spätestens bis zur Nutzungsaufnahme auf die gesamte Länge und die gesamte Breite ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gepflasterten Belag zu versehen. Während der Bauzeit ist ein ausreichend verkehrssichere Zufahrt zu gewährleisten. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung darf auf die o.g. Straße nur vorwärts ausgefahren werden. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass keine Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straßen zufließen kann (§1Abs. 5Nr. 8 BauGB i.V.m.§3 Abs. 1FStrG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von 5.00m Tiefe vorzusehen. Im Zufahrtsbereich darf auf eine Länge von mind. 5,0m die Längsneigung 2,5% nicht überschritten werden (§1Abs.5Nr.8 BauGB i.V.m. §3Abs. 1FStrG).

#### **Sichtflächen**

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind im Bereich des Bauleitplanes freizuhalten (Abmessungen Tiefe 3m in der Zufahrt, Länge parallel zur Bundesstraße 85m §11Abs. 2 FStrG i.V.m.§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Hauben u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0.80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die die Höhe überschreiten. Die gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen“.

#### **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

#### **Lärmschutz**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst. Der o.a. Text zu Sichtdreiecken ist bereits unter A Festsetzungen durch Planzeichen Punkt 4.4 zu finden.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 38 / 2022**

### **3.10 Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde, – Schreiben vom 25.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur 16. Flächennutzungsplanänderung**

#### **Stellungnahme:**

Im Zuge der ersten Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Pittersdorf“ wurde von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) mit Schreiben vom 21.12.2020 ein Gutachten für die Beurteilung



der Lärmsituation gefordert (Siehe immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 21.12.2020). Dieses Gutachten wird aktuell von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH erstellt und wird der UIB voraussichtlich Ende April zur Verfügung gestellt. Die abschließende Beurteilung kann erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

**Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch teilweise veranlasst. Das geforderte Gutachten für die Beurteilung der Lärmsituation liegt als Anlage der Begründung bei.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 39 / 2022**

**3.11 Landratsamt FS, SG 43, Bauleitplanung – Schreiben vom 06.04.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“**

**Stellungnahme:**

*Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet (MI) wie vorgesehen keine reine Wohnbebauung realisiert werden kann.*

**Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch teilweise veranlasst. Die Art der baulichen Nutzung wurde in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, da eine Wohnbebauung geplant ist.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 40 / 2022**

**3.12 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau – Schreiben vom 19.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur 16. Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahme:**

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplans „Pittersdorf“ Nr. 103 und der 16. Flächennutzungsänderung ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 01.03.2021 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 19.03.2021 die Stellungnahme bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans „Pittersdorf“ Nr. 103 und der 16. Flächennutzungsänderung.*

**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 620/2 PVC 100 im Flurstück der Gemarkung Enzelhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Diese ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau gesichert.*

*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 bzw. auf der Flurstücksnummer 620/2 der Gemarkung Enzelhausen wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung §4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Gemeinde Rudelzhausen bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.*

*Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstige 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 drauf 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 dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungsparten koordiniert werden können.

#### **Brandschutz**

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Pittersdorf“ Nr. 103 und der 16. Flächennutzungsänderung stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplantem Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 472 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5bar 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 6 von der Gemeinde 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 der Aufstellung des Bebauungsplans „Pittersdorf“ Nr. 103 und der 16. Flächennutzungsänderung eine rechtskräftige Ausfertigung zu übersenden.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die ursprünglich entlang der Straße geplanten Bäume wären auf der dort verlaufenden Wasserleitung gestanden, was durch die Verschiebung der geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet und die Reduzierung ihrer Anzahl von 5 auf 4 Bäume verhindert wird.

**Ergebnis: 15 : 0**

**Beschlussbuchnummer 41 / 2022**

#### **B Beteiligung der Öffentlichkeit, Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.03.2021 bis 03.04.2021 statt. Es ging eine Stellungnahme ein.

#### **[Privatperson] – E-Mail vom 29.03.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Pittersdorf“ und zur 16. Flächennutzungsplanänderung**

#### **Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB lege ich Widerspruch ein. Das Bauvorhaben liegt immer noch im Bereich des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets, auch wenn HQ100 Grenze eingehalten wird, wird die HQextrem Hochwassergrenze überbaut. Der Klimawandel ist nicht aufzuhalten und es muss in Zukunft auch mit Extremen Niederschlägen und Hochwasser gerechnet werden. Zitat Regierung von Oberbayern: Nach Vorgaben der Regierung von

Oberbayern die Überschwemmungsgebiete von Bebauung grundsätzlich freizuhalten und Rückhalte-räume zu sichern Ergebnis: Die o.g. Planung steht nach derzeitigem Kenntnisstand den Erfordernissen der Raumordnung entgegen. Das Baugebiet befindet sich im Außenbereich, für die drei Wohngebäude gäbe es außerhalb des Überschwemmungsgebietes und innerhalb bereits dargestellter Wohnbauflächen wohl genügend Möglichkeiten. Zitat WWA München: Der Wirkungsbereich des Extremhochwassers erstreckt sich über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Abens hinaus in einem ca. 3m breiten Streifen. Dieser Bereich sollte nach Möglichkeit auch aus dem Umgriff des Flächennutzungsplans genommen werden, um eine aufwändige Risikobeurteilung und eine darauf basierende Abwägung zu vermeiden. Hiermit beantrage ich, dass diese Risikobeurteilung vor der Änderung des Flächennutzungsplans und der Bauleitplanung durchgeführt wird. Die umliegenden Grundstücke und das geplante Baugebiet wird seit geraumer Zeit nicht so genutzt, wie dies einst genehmigt wurde. Zitat Landratsamt Freising: In südwestlicher Richtung befindet sich auf FL.Nr. 620 ein mit Baugenehmigungsbescheid vom 12.01.2009 (BVNr.:00439-08) genehmigter Parkplatz für PKWs und LKWs. Derzeit wird der Parkplatz als Containerstandplatz ohne baurechtliche Genehmigung genutzt. Der Betrieb als Containerstandplatz ist einzustellen. Zitat Landratsamt Freising Naturschutz: Das Grundstück wurde bereits seit Jahren nicht mehr als landwirtschaftliches Feldstück gemeldet. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht Anfang Dezember 2020 waren im Nordwestteil des Grundstücks Holzbretter gestapelt. Zur Abensau hin war insbesondere entlang der Überschwemmungsgrenze und v.a. im Südwesten des Baugrundstücks Gehölzsukzession festzustellen. Nach einer Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2018 wird die südwestliche Fläche z.T. ebenso zu Ablagerung von Material und zum Abstellen von Baufahrzeugen genutzt. Hiermit beantrage ich, dass diese Grundstücke, der genehmigten Nutzung zugeführt werden. Und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, und die wilden Ablagerungen rund um mein Grundstück im Überschwemmungsgebiet entfernt werden. Beim Abstellen der Schrottautos auf den Volksfestplatz, dem unerlaubten Auffüllen in Hinzing und um den Dauerparken am Friedhof wurde sich auch gekümmert. Hier gilt, gleiche Rechten und Pflichten für alle Gemeindeglieder, ohne Ausnahme.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch teilweise veranlasst. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Bebauungsplans wurde aus dem Überschwemmungsgebiet HQ100 herausgenommen. Die Bebauung liegt innerhalb des Geltungsbereiches und damit auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100, somit dürfte ein ausgesprochenes Wasserrechtsverfahren nicht mehr notwendig sein. Die Lage des HQ extrem wurde im Plan nachrichtlich übernommen. Die Nutzung der benachbarten Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

**Ergebnis: 12 : 3**

(Gegenstimmen: GR Brunner, Kreitmair, Forster)

**Beschlussbuchnummer 42 / 2022**

gez.

.....  
Michael Krumbucher  
Erster Bürgermeister

gez.

.....  
Lorenz Söckler  
Schriftführer