



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
23.01.2024

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-L2.2-4612-97-29-8

Name

Per email:
lorenz.soeckler@gemeinde-rudelzhausen.de

E-Mail

Telefon

Erdina. 13.02.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“;
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB); Gemeinde Rudelzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaftliche Belange:

Mit der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ der Gemeinde Rudelzhausen, Gemarkung Einzelhausen, Flr. Nr. 53 und 53/8, wird eine sonstige Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,21 ha für Wohnbaumaßnahmen überplant.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswert der entsprechenden Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Seite 1 von 2

Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben, sodass keine Einschränkung entsteht.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Forstliche Belange sind nicht direkt berührt.

Wir bitten Sie dennoch, folgende Punkte in den Textlichen Festsetzungen zu ergänzen:

1. Feuergefahr:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde

Gemeinde Rudelzhausen

- Flächennutzungsplan** **mit Landschaftsplan**
 Neuaufstellung
 28. Änderung
für das Gebiet

- Bebauungsplan-Neuaufstellung**
für das Gebiet Nr. 118 Nördlich Lehnbachfeld

- sonstige Satzung

- Frist für die Stellungnahme bis: 29.02.2024**

Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer):

Landratsamt Freising, SG 43, Bauleitplanung, Landshuter Str. 31, 85356 Freising

- Keine Äußerung

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Einwendungen

zu dem oben genannten Vorhaben wird folgendermaßen Stellung genommen:

Laut unserer Aufzeichnungen ist im direkten Umfeld das Vorkommen der Erdkröte kartiert, welche unter den allgemeinen Artenschutz nach §39 abs.1 Nummer 3 BNatSchG fällt und durch das Bauvorhaben in ihrem Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit beeinträchtigt werden kann. Auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass das Vorkommen nicht auszuschließen ist. Aus diesem Grund sind folgende Vorgaben bei der Einfriedung im Abschnitt 4, Punkt 6 zu beachten, damit das Wanderverhalten ungestört stattfinden kann: Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten. Die Ausführung ist als Maschendrahtzaun zu erfolgen.

Im Abschnitt 6.2, Punkt 2.1 müssen heimische Arten gepflanzt werden. Die Formulierung "nach Möglichkeit" ist umzuändern in eine "ist-Vorschrift".

Im Abschnitt 6.3, Punkt 8.8 wird der Ausgleichsbedarf zugeordnet. Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehören, laut dem Bebauungsplan, Pflanzungen und eine Fläche, welche direkt auf dem Baugrundstück als Ausgleichsfläche eingebracht werden soll. Da der Eingriff in die Natur jedoch die Beeinträchtigung in das Vorkommen der Erdkrötenpopulation bewirkt und mögliche Habitatstrukturen auf der Fläche laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verloren gehen, sind folgende Auflagen zu beachten:

Das Vorkommen der Erdkröte wird durch die kleinräumige Strukturvielfalt ermöglicht. Da durch den Bau der Wechsel von Wald und Offenland gestört wird, sind die Errichtung von Blühstreifen entlang der Einfriedung zum Wald hin oder die Anlage einer zusätzlichen Heckenstruktur umzusetzen. Bei der Artenwahl der Hecke ist sich an der bereits angelegten Liste im Bebauungsplan zu orientieren. Die Arten für den Blühstreifen sind standortgerecht und mit autochthonem Pflanzmaterial zu wählen.

Rechtsgrundlage:

§39 abs.1 Nummer 3 iVm §45 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung:

Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Im Abschnitt 6.3, Punkt 5.3 werden bei der Pflanzung von Kernobst Apfel-, Birnen- und Kirscharten empfohlen. In der Artenauflistung im Abschnitt 6.3, Punkt 5.3 ist die Hundsrose (*Rosa rubifolia*) rauszunehmen.

Sicherung von Ausgleichsflächen:

Sofern sich die festzusetzende Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde Langenbach befindet, wird darauf verwiesen, dass zwingend spätestens mit Rechtskraft der Satzung die entsprechende Grunddienstbarkeit und Meldung der Fläche vorliegen muss.

Der Nachweis der dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt Freising, Amt für Naturschutz und Landesplanung, unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu übermitteln.

Freising, 14.02.2024

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß

§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB nur per E-Mail

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde

Gemeinde Rudelzhausen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Neuaufstellung	
<input checked="" type="checkbox"/> 28. Änderung	
für das Gebiet	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Neuaufstellung	
für das Gebiet Nr. 118 Nördlich Lehnbachfeld	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme bis: 29.02.2024	

Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer): Landratsamt FS, SG 41 Wasserrecht, Landshuter Str. 31, 85356 Freising
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Einwendungen

Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/-ausbau teilt mit: An der nördlichen Grenze des Planungsgebiets liegt der Lehnbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Für Gewässerausbauten ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies gilt auch für Geländeänderungen und Stützmauern im Uferbereich.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Ein Bodengutachten oder ein Sickerversuch, die eine Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen, liegt nicht vor. Es wird auf die NwFreiV und TRENNOG verwiesen sowie auf die Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren.

Dem Bebauungsplan soll eine Erschließungskonzeption zugrundegelegt 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.

- Rechtsgrundlage:

WHG, BayWG

- Möglichkeiten der Überwindung:

Antragstellung (vgl. oben!)

- Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Der Arbeitsbereich Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördliches Lehnbachfeld“ (Fl.Nrn. 53 und 53/8 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem).

Anders als in der Begründung zum Bebauungsplan unter 10.3.4 beschrieben („der östliche Geltungsbereich ist jedoch Bestandteil eines wassersensiblen Bereichs“) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (Flurnummern 53 und 53/8 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen) innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Auch der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem bekannten faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 und HQextrem). Zudem liegt der Bereich vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Das Überschwemmungsgebiet der Abens ist bereits festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 10.3.4 fälschlich von der Abens als einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet geschrieben. Dies sollte korrigiert werden. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird nur vom HQ100 der Abens gesprochen und dass das Überschwemmungsgebiet gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als Biotop gilt. In diesem Zusammenhang wäre ggf. noch zu erwähnen, dass es sich um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

Im Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf wurden das HQextrem sowie das HQ100 nachrichtlich übernommen. Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete würde es begrüßen, wenn hierbei auch dargestellt würde, dass es sich bei dem HQ100 der Abens um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt.

Gegen die 28.Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ bestehen von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete vom Landratsamt Freising, SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft, keine Einwände.

Freising , 01.02.2024

Wasserrecht

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß

§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB nur per E-Mail

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde

Gemeinde Rudelzhausen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Neuaufstellung	
<input checked="" type="checkbox"/> 28. Änderung	
für das Gebiet	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Neuaufstellung	
für das Gebiet Nr. 118 Nördlich Lehnbachfeld	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme bis: 29.02.2024	

Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer): Landratsamt FS, SG 41, Altlasten, Landshuter Str. 31, 85356 Freising
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Einwendungen

Rechtsgrundlage:

Möglichkeiten der Überwindung:

- Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 53 und 53/8, Gemarkung Einzelhausen sind aktuell nicht im Altlastenkataster 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. 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).

Bodenversiegelungen sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken sowie der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden einzuhalten. Dies ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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.

Es wird empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. 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.

Freising , 29.02.2024

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

