



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

Gemeinde Rudelzhausen
Kirchplatz 10
84104 Rudelzhausen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
12.12.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-L2.2-4612-97-27-3

Name

E-mail
@aelf-ee.bayern.de
@aelf-ee.bayern.de
Telefon

Erding, 13.01.2024

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Iglisdorf West“ und parallele 25.
Flächennutzungsplanänderung;
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaftliche Belange:

Wie in ihrer Begründung beschrieben, soll anstatt des geplanten Sondergebiets nun ein Dorfgebiet entstehen. Der gesamte Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 0,1680 ha und verteilt sich auf folgende Fl.Nr. der Gemeinde Einzelhausen:

Fl.Nr. 55 Tfl., 0,1985 ha

Fl.Nr. 662, 0,4941 ha

Fl.Nr. 661, 0,0744 ha

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.

Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftliche Flächen und Verkehrswegen angrenzen, wird empfohlen, ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern

Seite 1 von 2

Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück und landw. Verkehrswegen einzuhalten, um zukünftig Beeinträchtigungen zu vermeiden.

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.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Forstwirtschaftliche 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 betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Hinweis:

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 die Satzung aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. .

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

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.

1.	Gemeinde Rudelzhausen - per E-Mail an - info@gemeinde-rudelzhausen.de																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Flächennutzungsplan 25. Änderung</td> <td style="width: 30px;"></td> <td style="padding: 2px;">mit Landschaftsplan</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan 25. Änderung		mit Landschaftsplan														
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan 25. Änderung		mit Landschaftsplan																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet „Iglisdorf West“</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">mit Grünordnungsplan</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">ja</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">nein</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet „Iglisdorf West“	<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan	<input type="checkbox"/>	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung	<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet „Iglisdorf West“																		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan																		
<input type="checkbox"/>	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs																		
<input type="checkbox"/>	ja																		
<input type="checkbox"/>	nein																		
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan																		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung																		
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)																		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)																		
2.	Träger öffentlicher Belange Wasserwirtschaftsamt München – Heßstraße 128 - 80797 München Bearbeiter: _____ Tel.: + _____ Az: 5-4622-FS 21-1479/2024 Ihr Az: , Schr. v. 12.12.2023																		
2.1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Keine Äußerung</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung																
<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung																		
2.2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px;"></td> <td style="height: 150px;"></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen																
<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen																		
2.3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</td> </tr> <tr> <td style="width: 30px;"></td> <td style="height: 100px;"></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes																
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes																		

2.4

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

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

X

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

Niederschlagswasser:

Gemäß der Begründung Ziffer E soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und wird befürwortet.
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 Grundwasserhältnisse können nicht gemacht werden. Es muß jedoch mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN

München, den 12.01.2024

gez.

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 checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input checked="" type="checkbox"/> 25. Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
für das Gebiet	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Neuaufstellung für das Gebiet B-Plan Nr. 115 Iglisdorf West	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme bis: 19.01.2023	

Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer): Landratsamt FS, SG 43, Bauleitplanung, 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

Zum BPL:

Das Plangebiet soll als Dorfgebiet festgesetzt werden. Allerdings ist nur eine Wohnnutzung (zwei Doppelhäuser) vorgesehen, so dass wohl eher ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll und entsprechend festzusetzen wäre. Die Bahnlinie befindet sich unserern Kenntnissen nach nicht in einem offiziellen Streckennetz sondern ist in privater Hand und wird nur noch gelegentlich genutzt.

Zur Nutzung der Lagerhalle südlich des Plangebietes liegen uns keine Informationen vor. Im Bauprogramm des LRA FS (hier sind Baugenehmigungen ab 1990 hinterlegt) sind für die Flurnr. 662 keine Baugenehmigung eingetragen. Ob die Halle landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wird, entzieht sich unserer Kenntnis. Eine eigene Recherche hat ergeben, dass sich dort ein Firmensitz für Bodenlegearbeiten und Trockenbau befindet. Aus fachlicher Sicht kann ohne Kenntnis der Nutzung und Unsicherheit hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Plangebietes keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

- Rechtsgrundlage:
§ 50 BImSchG, TA Lärm

- Möglichkeiten der Überwindung:
s.o.

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

Freising , 18.01.2024

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 checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input checked="" type="checkbox"/> 25. Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
für das Gebiet	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan-Neuaufstellung für das Gebiet B-Plan Nr. 115 Iglisdorf West	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme bis: 19.01.2023	

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

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:

Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/-ausbau teilt mit: 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.

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 TREN OG verwiesen.

Dem Bebauungsplan sollte 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 TREN OG 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.

Der Arbeitsbereich Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 115 Iglisdorf-West wird jeweils als Fl.Nrn. 55 T, 682 und 661 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen beschrieben. In den Karten sind als Geltungsbereich dagegen jeweils Fl.Nrn. 55 T, 662 und 661 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen dargestellt. In der Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wird die Flurnummer 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen als Geltungsbereich genannt. Weiter heißt es in den Begründungen mit Umweltbericht: „Ziel des Vorhabens ist es, im Bereich nördlich des Ortsteils Einzelhausen und südlich des Weilers Iglisdorf an der Iglisdorfer Straße Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung zu schaffen und daher ein Dorfgebiet zu entwickeln.“ und „An die bestehende Bebauung in Iglisdorf soll ein Dorfgebiet entwickelt werden, das die bestehende Bebauung einschließt und auch die Möglichkeit zur Erweiterung bietet.“. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass anstelle der Fl.Nr. 682 tatsächlich die Fl.Nr. 662 gemeint ist.

Der Geltungsbereich mit den Flurnummern 55, 661 und 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dort liegt auch kein ermitteltes und faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ100 oder HQextrem) vor. Auch von einem wassersensiblen Bereich wird das Gebiet nicht tangiert.

Von Seiten des Bereichs Überschwemmungsgebiete bestehen daher keine Einwände gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 Iglisdorf-West.

Sollte doch die Fl.Nr. 682 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen und nicht die Fl.Nr. 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen gemeint sein, so ist hierzu festzuhalten, dass sich auch diese Flurnummer weder in einem vorläufig gesicherten noch einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und auch nicht in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt. Diese Flurnummer wird im südlichen Bereich geringfügig von einem wassersensiblen Bereich tangiert. In diesem Fall bestehen grds. ebenfalls keine Einwände, allerdings wäre folgendes zu beachten: Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständigen durchzuführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Freising , 18.12.2023

Wasserrecht

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung