Gemeinde Rudelzhausen
Landkreis Freising

BEBAUUNGSPLAN Nr. 110
“Lehnbachfeld”
mit integriertem Grünordnungsplan

E Begründung

Planverfasser

Büro Freiraum Berger und Fuchs PartG mbB
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel 08161/ 14840-0

Entwurf vom 16.06.2021/16.11.2026

Inhalt

1 Rahmenbedingungen der Planung 4
1.1 Geltungsbereich 4
1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes 4
1.2.1 Naturräumliche Grundlagen 4
1.2.2 Planungsgebiet 4
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
1.3.1 Flächennutzungs- und Bebaungsplan 5
1.3.2 Emissionen 5
1.3.3 Schutzgebiete 5

2 Vorgeschichte und Anlass der Planung 6
2.1 Vorgeschichte der Planung 6
2.2 Anlass und Ziel der Planung 6

3 Konzeption der Planung 7
3.1 Städtebauliche Konzeption 7
3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung) 7
3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes 7
3.1.3 Vorzonen 7
3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume 7
3.1.5 Bauweise / Hausformen 7
3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung 7
3.2.1 Umfeld 7
3.2.2 Wandhöhe 7
3.2.3 Firsthöhe 7
3.2.4 Dachform und Dachneigung 8
3.2.5 Nebenanlagen 8
3.3 Maß der baulichen Nutzung 8
3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung 8
3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 8
3.3.3 Abstandsflächen 8
3.4 Erschließungskonzept 8
3.4.1 Verkehrsflächen/fließender Verkehr 8
3.4.2 Parkierung/ruhender Verkehr 8
3.5 Grünkonzept 9
3.5.1 Grünordnung 9
3.5.2 Öffentliche Grünflächen 9
3.6 Konzept Oberflächenentwässerung 9
3.7 Immissionsschutz 9

4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen 10
4.1 Flächen 10
4.1.1 Geltungsbereich 10
4.1.2 Flächenverteilung 10

5 Umweltbericht 11
5.1 Einleitung 11
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts 11
5.1.2 Darstellung der Ziele 11
5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzen Ziele 11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12
5.2.1 Vorgehensweise 12
5.2.2 Umweltprüfung 13
5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet 13
5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen 15
5.2.2.3 Schutzgut Mensch 15
5.2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 15
5.2.2.5 Schutzgut Boden 16
5.2.2.6 Schutzgut Wasser 16
5.2.2.7 Schutzgut Luft und Klima 16
5.2.2.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild 16
5.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter 17
5.2.2.10 Sonstige Sachgüter 17
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen 17
5.2.4 Eingriffsregelung 18
5.2.5 Prognose bei Durchführung 19
5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
5.3 Zusätzliche Angaben 20
5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 20
5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 20
5.3.3 Zusammenfassung 20

6 Auswirkungen und Sicherung der Planung 211
6.1 Auswirkungen der Planung 211
6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde 211
6.1.2 Nachfolgelasten 211
6.1.3 Umsetzung 211
6.1.4 Zusammenfassung 211
6.2 Sicherung der Planung 211

7 Verweise – Quellen 22

1 Rahmenbedingungen der Planung

Am 22.03.2021 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Rudelzhausen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 110 „Lehnbachfeld“ sowie die parallele Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen beschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Der B-Plan umfasst die Flurnummer 47/2 der Gemarkung Enzelhausen.
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Enzelhausen, direkt südlich an der „Iglsdorferstraße“.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortstrand von Enzelhausen, etwa 170 m Luftlinie von der Abens entfernt. Im südöstlichen Bereich schließen sich Wiesen- und Gehölzflächen an, die teilweise als Überschwemmungsgebiet der Abens fungieren.
Nordwestlich verläuft ein Grüngürtel der vorwiegend aus Feuchtwiesen, Gehölzflächen und kleinen Weihern besteht und dem Verlauf des Lehnbachs bzw. dem ehemaligen Bahngleis folgt. Der Lehnbach fließt in etwa 70 m Luftlinie am Planungsgebiet vorbei, und mündet in seinem weiteren Verlauf südöstlich des Planungsgebietes in der Abens.

Naturräumlich liegt das Gelände im Tertiären Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal.

Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden postglazialen Kiesen als guter Grundwasserleiter geprägt.

Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.

Die Hauptwindrichtung ist West – Ost.

Der Niederschlag beträgt im Sommerhalbjahr etwa 450-500 mm/Jahr,
im Winterhalbjahr etwa 250 – 300 mm/Jahr.

1.2.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus intensivem Dauergrünland.
Im Südosten grenzen Wiesen und damit Überschwemmungsgebiete der Abens an, im Norden und Osten verläuft die Iglsdorferstraße.
Westlich, östlich und weiter südlich schließt Wohnbebauung an.
Das Gelände fällt von Nord nach Süd 1 bis 2 m ab.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 22.03.2021 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 110 „Lehnbachfeld“ aufzustellen.
Der Umgriff des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt.

Die geplante Errichtung von Wohngebäuden auf dem Planungsumgriff bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Rudelzhausen hat am 22.03.2021 die parallele 23. Änderung des Flächennutzungsplans, worin die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, beschlossen.

Im Anschluss an das Planungsgebiet grenzen keine anderen Bebauungspläne oder rechtskräftige Planungen an.

1.3.2 Emissionen

In einiger Entfernung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die aber keine direkten Emissionseinwirkungen auf das Baugrundstück haben.

1.3.3 Schutzgebiete

Südlich grenzt eine im Überschwemmungsgebiet HQ100 der Abens liegenden Grünfläche an, diese gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes als Biotop.

Das Gebiet ist unter „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigtem Seitentalsystemen“ erfasst.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

2.1 Vorgeschichte der Planung

Der Planungsumgriff erstreckt sich auf einen Teilbereich dder Flurnummer 47/2 der Gemarkung Enzelhausen. Das Grundstück befindet sich in Enzelhausen direkt angrenzend an die Iglsdorferstraße. Das Grundstück wurde bislang als intensives Dauergrünland genutzt. Der Eigentümer plant die Errichtung von einem Doppelwohnhaus und einem Einzelwohnhaus mit jeweils einer Garage für jede Wohneinheit auf dem Grundstück.
Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Vorbescheids gem. Art. 71 BayBO baurechtlich geklärt. Nachfolgend wurde durch den Bauherrn ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans und parallele Änderung des Flächennutzungsplans bei der Gemeinde Rudelzhausen eingereicht und am 22.03.2021 vom Gemeinderat mit einem Aufstellungsbeschluss angenommen.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Errichtung von einem Doppelwohnhaus und einem Einzelwohnhaus, jeweils mit einer Garage für jede Wohneinheit. Die Wohnbebauung mit einem Doppelwohnhaus und einem Einzelwohnhaus ergänzt und verstärkt die in Enzelhausen vorliegende Ortsstruktur, die bislang als Mischgebiet Dorf ausgewiesen ist. Auf die im Planumgriff liegenden, derzeit bereits bebauten Nachbargrundstücke im Osten und Westen wurde seitens der Neuplanung Rücksicht genommen. Ziel ist es der heterogenen Bebauung im Plangebiet mehr Ordnung zu geben und eine ausgewogene Struktur zu schaffen.

3 Konzeption der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Baugebietskategorie (Art der baulichen Nutzung)

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche festgesetzt.
Die angrenzende Bebauung ist als Mischgebiet Dorf ausgewiesen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und weiter im Süden schließt Wohnbebauung ohne Baugebietsausweisung an.
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.2 Qualität des öffentlichen Raumes

Städtebaulich wichtige Raumkanten sind im unmittelbaren Umgriff nicht erkennbar. Durch die Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung und zu Baugrenzen werden dem angrenzenden Straßenverlauf und der im Westen anschießenden Nachbarbebauung Rechnung getragen.

3.1.3 Vorzonen

Die Vorzonen als Übergangszonen vom öffentlichen Bereich zum privaten Bereich sind klar definiert und durch Grundstücksgrenzen und Festlegung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

3.1.4 Baulinien, Baugrenzen, Bauräume

Um eine Fassung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten wird an definierten Stellen die Stellung des Hauptbaukörpers durch Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien dürfen jedoch mit den in den Festsetzungen festgelegten untergeordneten Bauteilen überbaut werden.
Alle baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.

3.1.5 Bauweise/Hausformen

Die geplante Bebauung umfasst die Errichtung eines Doppelwohnhauses und eines Einzelwohnhauses, jeweils max 2-geschossig und mit jeweils einer Garage für jede Wohneinheit.

3.2 Gebäudetypologie – Gestaltung

3.2.1 Umfeld

Die Bebauung orientiert sich an der Straßenlinie.
Die Hauptgebäude inkl. ihrer Dächer sind nach Nordosten ausgerichtet. Dies bedingt sich aus der Erschließungsstruktur und dem Wunsch nach einer bestmöglichen Ausnutzung der Sonne.

3.2.2 Traufhöhe

Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung zu erhalten werden die zulässigen Wandhöhen begrenzt.
Die Festlegung der Traufhöhen erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange. Im Regelfall sind Traufhöhen von 6,5 m zulässig, Bezugshöhe Iglsdorferstraße 440,53.

3.2.3 Firsthöhe

Eine Begrenzung der Firsthöhe wird indirekt über die zulässige Wandhöhe, zulässiger Dachneigung und Begrenzung der Baukörpertiefe erreicht, sie liegt zur Bezugshöhe Iglsdorferstraße 440,53 bei 11 m.

3.2.4 Dachform und Dachneigung

Die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen. Aneinandergebaute Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen profilgleich ausgeführt werden.

Flachdächer sind zu begrünen.

3.2.5 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen sollen sich in Größe, Form und Materialwahl den Hauptbaukörpern unterordnen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung
3.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baufelder und die maximal bebaubare Fläche festgesetzt.

3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die beinhaltete GF entspricht einer GFZ von 0,5.

Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei max. II.

3.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zu Nachbarn werden über die Baufelder festgelegt, die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO bemessen.
Bei Errichtung der Gebäude innerhalb der Baufelder ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Bebauung gewährleistet.
Für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gilt die BayBO.

3.4 Erschließungskonzept
3.4.1 Verkehrsflächen/fließender Verkehr

Äußere Erschließung
Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Norden und Osten des Planungsgebiets direkt angrenzende Iglsdorferstraße im Ortsgebiet Enzelhausen.

Nebenerschließung
Von der Iglsdorferstraße sind drei Zufahrten, eine Zufahrt pro Gebäude, auf das Planungsgebiet, vorgesehen. Im Weiteren führen Privatwege zu den jeweiligen Gebäudeeingangsbereichen und den zugehörigen Garagen.

3.4.2 Parkierung/ruhender Verkehr

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudelzhausen in der jeweils gültigen Fassung. Zum Zeitpunkt der Begründung ist dies die Fassung vom 01.08.2025.
Der erforderliche Stellplatznachweis ist grundsätzlich auf privaten Flächen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Stellplätze der Gemeinde Rudelzhausen.

3.5 Grünkonzept

3.5.1 Grünordnung

An das Planungsgebiet grenzen im Süden Wiesenflächen an, die teilweise als Überschwemmungsgebiet HQ100 der Abens ausgewiesen sind. Dieses Überschwemmungsgebiet gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes als Biotop.
Die Abens fließt etwa 170 m weiter, im Süden und Osten, vorbei.
Das Gebiet ist als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal mit angrenzender Hanglage und Waldkomplexen und verzweigten Seitentalsystemen“ ausgewiesen.

Das Baugebiet erhält ein Grundgerüst an vertikalem Grün.
Für die Begrünung/Gestaltung der Baugrundstücke werden Festsetzungen bezüglich erforderlicher Baumpflanzungen erlassen, die eine akzeptable Mindestdurchgrünung gewährleisten.

Im südlichen Bereich wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen situiert.

3.5.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

3.6 Konzept Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser auf privaten Dächern und Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Über Sekundärmaßnahmen (Stellplätze mit Fugenpflaster, Dachbegrünung) wird die anfallende Wassermenge auf ein Minimum beschränkt und der Abflussbeiwert entsprechend gedrosselt.

3.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

4 Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

4.1 Flächen

4.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Flurstücks 47/2. Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 1.199 m².

4.1.2 Flächenverteilung

Von der Gesamtfläche entfallen ca. auf:

Erschließungsflächen privat (inkl. Überdachte Stellplätze)	150 m^2
Nettobauland Wohnen	550 m^2
Private Freiflächen	500 m^2

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.
Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von intensivem Grünland am nördlichen Siedlungsrand des Ortes Enzelhausen an der Iglsdorferstraße.

Auf dem Gelände sollen ein Doppelwohnhaus und ein Einzelwohnhaus entstehen.
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen ist das Planungsgebiet als sonstige Grünfläche ausgewiesen.
Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen bzw. Nebengebäuden. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt.
Die Äußere Erschließung erfolgt über die Iglsdorferstraße im Norden.

Gesamtfläche (inkl. Private Grünfläche u. Ausgleichsteilfläche)	=	1.199 m^2
GRZ, § 19 Abs. 4 BauNVO	=	0,4 auf Nettobauland

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird westlich durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden und Osten grenzt der Straßenraum der Iglsdorferstraße an, weiter im Süden grenzen Wiesen und Gehölzflächen, teilweise ausgewiesene Überschwemmungsgebiete (HQ100) der nahen Abens an und gelten gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes als Biotop.
Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 47/2, der Gemarkung Enzelhausen.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest (Baugrenzen/Baulinien).
Die Zufahrten und Verkehrsregelung, auch des ruhenden Verkehrs, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft.
Im Planteil festgesetzt sind ebenso die privaten Freiflächen mit Bäumen zur räumlichen Gliederung.
Öffentliche Grünflächen sind keine vorhanden.

5.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

5.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Gemeinde Rudelzhausen berücksichtigt.
Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Freising, wurde mit der Umsetzung der Eingriffsregelung Rechnung getragen.
Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet. Die, durch den Bodenhub der Baumaßnahme notwendige, Erdmassenentsorgung ist gutachterlich zu begleiten.
Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.
Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan aktualisiert.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

5.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

c) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

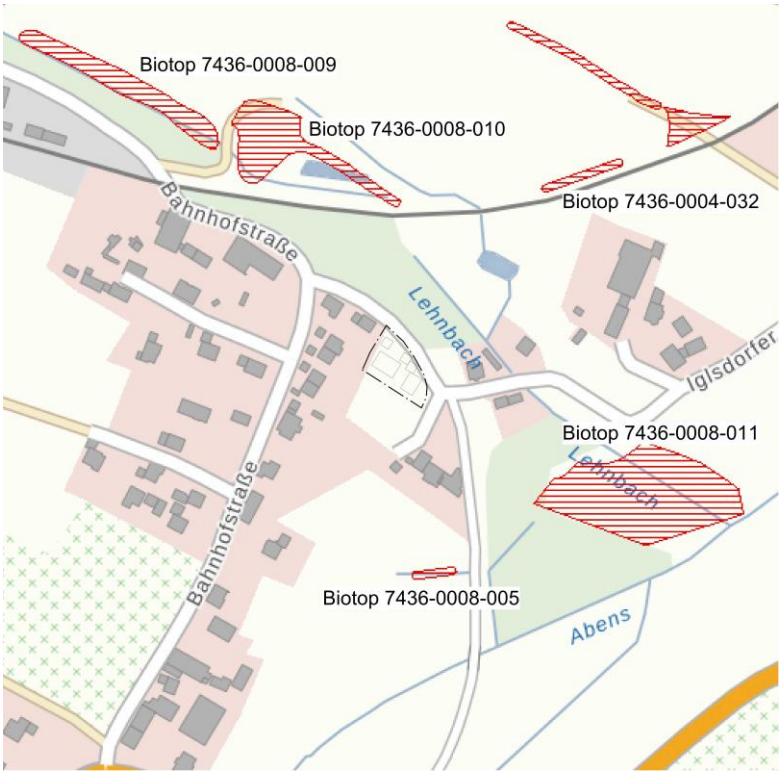
d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5.2.2 Umweltprüfung

5.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Enzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen (Lkr. Freising), nördlicher Ortsrand
Naturraum:	Tertiäres Hügelland mit Bezug zur Iller-Lechplatte und Donautal. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald.
Geologie/ Böden:	Talfüllung, polygenetisch Sandige Lehme – lehmige Sande, z.T. kiesig
Topografie:	Das Gelände fällt ausgehend von der Iglsdorferstraße bis zum südlichen Grundstücksrand um etwa 1 - 2 m ab.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand ist noch nicht bekannt. Wasserversorgung: - Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz - Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über getrennte Sammlung von Niederschlagswasser und anschließende Versickerung auf dem Grundstück statt - Aufgrund der Nähe zur Abens ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation - Intensiv genutztes artenarmes Dauergrünland, 3-4 malige Mahd pro Jahr. Kleine Teilflächen mit Gehölzsukzession. Im Westen angrenzende Gartennutzung.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen. Südlich des Umgriffs grenzt eine Grünfläche an, diese wird als Überschwemmungsgebiet der Abens ausgewiesen, es umfasst den Bereich des HQ100. Dieser Teil des Grundstücks gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop. In der weiteren Umgebung des Grundstückes, jedoch nicht direkt angrenzend daran, sind folgende Biotope ausgewiesen: - 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 nachrichtlicher Ergänzung der Biotopsflächen, maßstabslos

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. (landwirtschaftliche Nutzung/Privatgrundstück)
Raumempfindlichkeit:	- ökologischer Defizitraum - Feldflur - Ortsrand/Ortsmittellage

5.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.
Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.
Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

5.2.2.3 Schutzgut Mensch

Auf das Quartier wirken von Norden und Osten her die Immissionen der Iglsdorferstraße 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.

5.2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das unversiegelte Gebiet bietet mit seiner intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wenig erkennbaren Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehene Fläche, schließt an der Iglsdorferstraße 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) grenzt südlich an und wird durch den Umgriff der 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.

5.2.2.5 Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird größtenteils als landwirtschaftlich genutztes Grünland, intensiv bewirtschaftet.
Die Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei ca. 48 % (maximale Ausnutzung GRZ der bebaubaren Fläche).
Durch die intensive Nutzung als Dauergrünland sind die Bodenverhältnisse leicht gestört. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist gering bis mittel. Kiese des Untergrundes stehen relativ hoch an.

Das Vorhaben wirkt sich mit ca. 48 % vollständiger Versiegelung im bebaubaren Bereich negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt.

5.2.2.6 Schutzgut Wasser

Gefährdung von Oberflächengewässer

In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befindet sich die Abens. Ein Teilbereich des Flurstücks ist als deren Überschwemmungsgebiet (HQ100/Biotop gemäß §30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetztes) ausgewiesen.

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 oder des Lehnbachs sowie der erforderliche Wasserabfluss im Talraum werden nicht beeinträchtigt.

Wasserhaushalt

Das Grundstück liegt teilweise im Überschwemmungsbereich HQ100 der Abens, der Umgriff und damit die geplante Bebauung tangierten diesen aber nicht. Die Planung erzeugt keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes.
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.

5.2.2.7 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.

5.2.2.8 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

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

5.2.2.9 Kulturgüter

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

5.2.2.10 Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden, jedoch überwiegend Dauergrünland mit guten Erzeugungsbedingungen.
Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen.

5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen

Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden, sowie Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.
Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:
- Pflanzung von Einzelbäumen

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. bis zu 48 % (der bebaubaren Fläche) (Bestand 0 %) eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-,
die Ausgleichs- /Ersatzflächen sind bis 1 Jahr nach Satzung des Bebauungsplanes herzustellen.

Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2.4 *Eingriffsregelung*
(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

- Bestand

Das Planungsgebiet besteht aus einem landwirtschaftlichen intensiven Grünland, welches der Kategorie I Oberer Wert (Gebiete geringer Bedeutung) zugerechnet wird.

- Eingriff

Insgesamt ergibt sich eine negative Versiegelungsbilanz.
Der Eingriff wird in die Kategorie mit einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad eingestuft (Typ A, GRZ ≥ 0,35).

Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

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 Durchgrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen, sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.

Ermittlung des Umfangs für Ausgleich- und Ersatzflächen

- Verlust von intensiv genutztem Grünland
  ca. 1.199 m²

Ausgleich / Ersatz

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Grundstückseigentümer nachgewiesen.
(Nachweis in Abstimmung mit LRA FS/Gemeinde Rudelzhausen)

Fl.-Nr. 47/2, Gemarkung Enzelhausen, Teilfläche (ca. 250m²)
- Ausbildung einer extensiven artenreiche Wiese, Pflanzung von vier hochstämmigen Kernobstbäumen, Randbereich im Süden als Feuchtgraben.

Fl.-Nr. 53/7, Gemarkung Enzelhausen, Teilfläche (ca. 250m²)
- Auslichtung des Fichten-/Gehölzbestandes, Entwicklung einer Magerrasen-/Schotterfläche in Anlehnung an ehemaligen Bahngleisdamm als Stärkung des Biotopverbundsystems.

Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet.

Siehe Anlage 01 bis Anlage 03.

5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes zum Ort, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit Entscheidungsgrundlage für den Standort. Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.
Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

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

Bei der Durchführung der Planung geht überwiegend intensiv genutztes Grünland verloren.
Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

5.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans.

- Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen und der natürlichen Formation des Geländes auf die Iglsdorferstraße.
- Die Anordnung der Gebäude nimmt den vorhandenen städtebaulichen Ortsbildcharakter auf.
- Es wird auf ein differenziertes sowie vielfältiges, qualitätsvolles Wohnungsangebot geachtet, das den Anforderungen der Nutzer entspricht.
- Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen zur Vernetzung der Grünstrukturen, als auch den Anforderungen der zukünftigen Bewohner.
- Das Überschwemmungsgebiet HQ100 wird nicht tangiert.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.
Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

- Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Kontrolle der festgesetzten Pflanzungen

5.3.3 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen Ortsrand von Enzelhausen.
Auf dem Gelände sollen ein Doppelwohnhaus und ein Einzelwohnhaus entstehen. Die Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.199 m².
Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt. Die Erschließung erfolgt über die Iglsdorferstraße im Ortsgebiet Enzelhausen.

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

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass
- zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Die Versiegelung von intensiv genutztem Grünland wird ausgeglichen.

Die im Bebauungsplanverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert auch etwaige Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

6 Auswirkungen und Sicherung der Planung

6.1 Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Unter anderem soll auch der generell rückläufigen Geburtenzahl durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen entgegengewirkt werden, um so die vorhandenen Kapazitäten weiterhin auslasten zu können. Grund- und Hauptschule liegen in erreichbarer Nähe, ebenso Kindergärten.

6.1.2 Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

6.1.3 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

6.1.4 Zusammenfassung

Mit der Wohnbebauung von einem Doppelwohnhaus und einem Einzelwohnhaus wird dem Mehrbedarf an Wohnflächen der Gemeinde Rudelzhausen und des Landkreises Freising entsprochen. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die mögliche Versickerung des Niederschlagwassers sowie die Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.
Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.
Die notwendigen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

6.2 Sicherung der Planung

Für die Gemeinde Rudelzhausen entstehen keine Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes.
Die anfallenden Kosten werden über einen Kostenübernahmevertrag mit dem Antragssteller geregelt. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit gesichert.

7 Verweise – Quellen

- **Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996:
  „Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1: 500.000“. München.

- **Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996:
  „Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

- **Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft** 2020:
  „Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern. – 175 S. + Anlage, Augsburg & Freising-Weihenstephan.“.

- **Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2021:
  „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

- **Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid** 2005:
  „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern** (Hrsg.) 2007:
  „Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“