Gemeinde Rudelzhausen
Landkreis Freising

23. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Rudelzhausen

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

A Anlass und Erfordernis der Planung

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

B Planungsrechtliche Situation

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m2 und liegt am derzeitigen nördlichen Ortsrand von Enzelhausen, Gemeinde Rudelzhausen.
Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung geprägt.
Das Planungsgebiet liegt nördlich des Überschwemmungsgebietes HQ100 der Abens. Es ist unter „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 05.6 Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigtem Seitentalsystemen“ erfasst. Das Überschwemmungsgebiet gilt gemäß § 30 Abs. 2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes defacto als Biotop.

C Planungskonzept

Der Planungsbereich soll mit Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.
Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Lehnbachfeld“ durchgeführt.

D Erschließung

Der Planbereich ist über die Iglsdorferstraße erschlossen.

E Umweltbericht

E 1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

E 1.1 Ziel und Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der ehemalig als intesives Grünland genutzten Fläche am nördlichen Siedlungsrand des Ortes Enzelhausen für Bauland geschaffen werden.

E 1.2 Standort der Planung

Der Planungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Enzelhausen an der Iglsdorferstraße.

E 1.3 Art der Planung

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

E 1.4 Städtebauliche Rahmendaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1.200 m².

E 1.5 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze

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

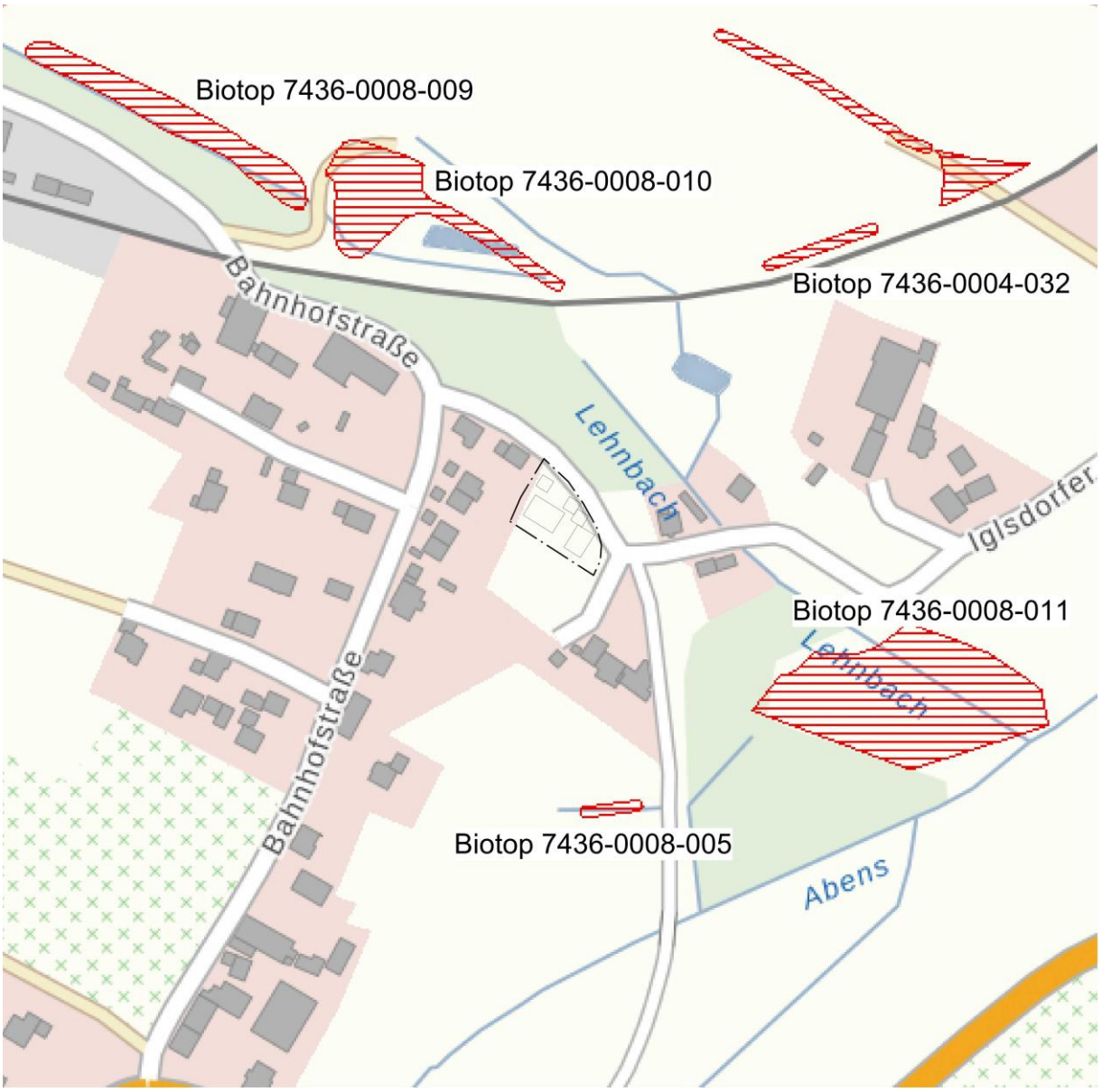
E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

E 2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

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

E 2.2 Bestandsaufnahme/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:	Die Böden werden durch Lößlehm mit darunter lagernden postglazialen Kiesen als guter Grundwasserleiter geprägt.
Topografie:	Das Gelände fällt von Nord nach Süd 1 bis 2 m ab.
Wasserhaushalt:	Der Grundwasserflurabstand ist noch nicht bekannt. Aufgrund der Nähe zur Abens ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Wasserversorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz Schmutzwasserentsorgung über gemeindliches Versorgungsnetz Regenwasserentsorgung findet über getrennte Abführung von Niederschlagswasser statt, Versickerung auf dem Grundstück.
Reale Vegetation und Nutzung:	Reale Vegetation Intensives 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 liegt eine Grünfläche, die als Überschwemmungsgebiet der Abens ausgewiesen ist, sie 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 nachrichtlich übernommenen Biotopen, 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

E 2.3 Prognose des Umweltzustandes

E 2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

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

Schutzgut Mensch
Auf das Quartier wirken von 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. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

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) wird durch den Umgriff und damit durch die Bebauung nicht in Anspruch genommen. Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen eine Aufwertung des Straßenraums und durch die Eingrünung der Privatgärten unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume.
Es sind keine Waldkomplexe oder Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor.
Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden
Versiegelung und Überbauung
Das Planungsgebiet 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 negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt.
(Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

Schutzgut Wasser
Gefährdung von Oberflächengewässer
In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befindet sich die Abens. Ein Teilbereich des Grundstücks, Außerhalb des Umgriffs ist als deren Überschwemmungsgebiet (HQ100/Biotop gemäß §30 Abs.2 Ziffer 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) 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 sowie der erforderliche Wasserabfluss im Talraum werden nicht beeinträchtigt.
Wasserhaushalt
Das Grundstück liegt teilweise im Überschwemmungsbereich HQ100 der Abens, der Umgriff und damit die 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. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

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

Schutzgut Landschaft / Ortsbild
Das Planungsgebiet ist bisher beschränkt öffentlich zugänglich (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. (Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

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

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.
(Siehe auch Ausführung im Bebauungsplan)

E 2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

E 2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Die vorgeschlagene Bebauung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 110 vorgesehen ist und die parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, könnte auch anders situiert werden. Im Rahmen der Vorgespräche wurden verschiedene Varianten geprüft, aus städtebaulicher Sicht erhielt die vorliegende Lösung den Vorzug. Bei einer anderen Baustruktur würden dieselben Umweltauswirkungen auftreten.

E 2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

E 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

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

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>
Keine isolationsfördernden Einfriedungen
extensive Dachbegrünung von Flachdächern

<u>Schutzgut Wasser</u>
hoher Versickerungsgrad des Niederschlagswassers
gedrosselte Abfuhr durch Dachbegrünungen
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
Altlastenentsorgung soweit notwendig

<u>Schutzgut Boden</u>
Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
Kompakte Bauweise
Altlastenentsorgung bzw. –sicherung soweit notwendig

<u>Schutzgut Klima und Luft</u>
Pflanzung von Bäumen
Versickerung auf privaten Flächen

<u>Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild</u>
Baumpflanzungen

<u>Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung</u>
Die innere Begrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen sowie durch Eingrünung von privaten Grünflächen mit Bäumen vollzogen.

E 2.4.2 Ausgleichsbedarf

Ein ausgleichpflichtiger Eingriff ist durch die Darstellung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet gegeben, da mit dem parallel hierzu stattfindenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 eine erhöhte Versiegelung im Vergleich zum Bestand gegeben ist. Eine Regelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

E 2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen

In der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung und der parallel hierzu stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 ergeben sich folgende Schwerpunkte im Hinblick auf die Umweltauswirkungen:
- Versiegelung von unversiegelten Flächen
- Verlust von Grünland

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass
- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden
- Neupflanzungen erfolgen
- Aus Sicht des Umweltschutzes bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

E 3 Zusätzliche Angaben

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

E 4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 festgelegt.

E 5 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Grünfläche am nördlichen Ortsrand von Enzelhausen. Auf dem Gelände sollen ein Doppelwohnhaus und ein Einzelwohnhaus entstehen.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.199 m².
Umweltauswirkungen ergeben sich durch:
- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch die geplante Versiegelung
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Die Versiegelungsbilanz ist negativ, ein Eingriffsausgleich erfolgt.

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