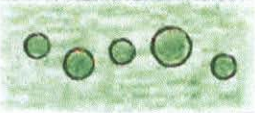




## A) Zeichenerklärung

	<p>Freiflächen/Gartenflächen und zugleich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (Ausgleichsfläche Bebauungsplan) Anlage Obstbäume auf Extensivgrünland lt. Ziffer B 1. und 2.)</p>
	<p>Erweiterung mit Deckblatt Nr. 4</p>
	<p>Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Rudertinger Feld-Neufassung-Erweiterung“</p>

## B) Textliche Festsetzungen

1. **Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Auf den privaten Grünflächen ist eine extensive Wiesenfläche (ungedüngt und ungespritzt, Mahd 2x/Jahr nicht vor dem 15.06. mit Abfuhr des Mähgutes) zu entwickeln und 1-2-reihig mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen im Baumabstand von max. 8,00 m zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten (Flächengröße lt. Bilanzierung – Begründung Nr. 4.).  
Im übrigen sind auf den Neubauparzellen je 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum angeeigneter Stelle zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Private Verkehrsflächen wie Garagenzufahrten, Kfz.-Stellplätze, nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche, ect., sind mit sickerwasserfähigen Belägen auszustatten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.
2. **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:** Gemäß Bilanzierung (vgl. Begründung) sind auf den privaten Grünflächen 109 qm bzw. 88 qm als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zu einer extensiven Obstwiese gemäß den in Ziffer 2. festgesetzten Maßnahmen zu entwickeln.  
Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach der Grundstücksbebauung herzustellen.
3. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

## **1. Begründung**

### **1. Allgemeines, Anlass zur Aufstellung, Ziele der Planung**

Der Bereich der Bebauungsplanerweiterung befindet sich im äußersten südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rudertinger Feld-Neufassung-Erweiterung“ und betrifft eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 121 Gemarkung Ruderting.

Der Erweiterungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch Grundstück Fl.Nr. 125/31 Gmkg. Ruderting
- Im Westen durch Grundstück Fl.Nr. 118 Gmkg. Ruderting
- Im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr. 121/7 und 121/8 Gmkg. Ruderting
- Im Süden durch das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 121 Gmkg. Ruderting

Veranlasser der Bebauungsplanerweiterung und Grundstückseigentümer sind Johann und Therese Trauner, Tittlinger Str. 2, Ruderting.

Die Veranlasser beantragen bei der Gemeinde Ruderting die Erweiterung des Bebauungsplanes für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Garagen, für den eigenen Bedarf.

Der Erweiterungsbereich wird gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rudertinger Feld-Neufassung-Erweiterung“ in seiner Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei dessen Festsetzungen grundsätzlich beibehalten werden.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Ruderting weist für den Bereich der Erweiterungsgrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet aus.

### **3. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung, Freiflächengestaltung**

Die Geländetopographie stellt eine leicht abfallende Südhanglage dar.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt als Dauergrünland. Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Als Grünordnungsmaßnahme auf den Bauparzellen selbst wird ein flächenbezogenes Pflanzgebot für heimische, standortgerechte Laub und Obstbäume erlassen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme zur Verringerung des Eingriffs werden für die privaten Verkehrsflächen auf den Neubauparzellen Versiegelungsverbote erlassen und stattdessen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Bodenverbundstein oder Granitpflaster evtl. Rasengittersteine).

#### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der gebotenen naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in vollem Umfange Rechnung getragen.

Es ergeht hierzu folgende **Bilanzierung:**

Derzeitiger Zustand: intensiv landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland

Bewertung: Kategorie I, Gebiet geringer ökologischer Bedeutung

Eingriffsschwere: Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad;  
GRZ >0,35.

Ausgleichsfaktor: Feld A I = Faktor 0,3 – 0,6. Aufgrund großzügiger Vermeidungsmaßnahmen (flächenbezogene Pflanzgebote zur Aufwertung des Landschaftsbildes, Versiegelungsverbot auf den Bauparzellen  
Gewählter Ausgleichsfaktor = 0,3

##### **Parzelle Nr. 8**

Eingriffsfläche: Grundstücksfläche Parzelle 8 = ca. 910 qm  
Eingriffsfläche bei max. 0,4 GRZ = ca. 364 qm

Ausgleichsbedarf: Eingriffsfläche ca. 364 qm x Ausgleichsfaktor 0,3  
=herzustellende Ausgleichsfläche = ca. 109 qm

##### **Parzelle Nr. 9**

Eingriffsfläche: Grundstücksfläche Parzelle 9 = ca. 735 qm  
Eingriffsfläche bei max. 0,4 GRZ = ca. 294 qm

Ausgleichsbedarf: Eingriffsfläche ca. 294 qm x Ausgleichsfaktor 0,3  
=herzustellende Ausgleichsfläche = ca. 88 qm

##### **Lage der Ausgleichsfläche:**

Der Ausgleich wird auf den Baugrundstücken selbst geleistet. Anlage einer extensiven Streuobstwiese gemäß Textfestsetzung Ziffer B.1.

##### **Umsetzung:**

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach jeweiliger fertig gestellter Bebauung auf den Grundstücken herzustellen.

## **5. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch**

Aufgrund der 3-seitig von bestehender Siedlungsbebauung eingeschlossenen Lage der Bauparzellen sowie der verträglichen Einbindung der Vorhaben in das Gelände (max. 2 Vollgeschosse) und hinsichtlich der Würdigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind schwerwiegende negative Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Biotope und Ökosysteme, Landschaft, Sach- und Kulturgüter, grundsätzlich nicht erkennbar.

Um den Schutzgütern „Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild“ Rechnung zu tragen, wurden entsprechende grünordnerische und freiflächengestalterische Maßnahmen geboten.

So wurden auf den Bauparzellen Eingrünungsflächen und für die Gebietsdurchgrünung flächenbezogene Pflanzgebote für standortgerechte Laub- und Obstbäume festgesetzt sowie Versiegelungsverbote für Verkehrsflächen, Stellplätzen und nicht überdachten Zufahrts- und Zugangsbereichen erlassen.

## **6. Infrastruktur**

Die Erschließung für die Erweiterungsgrundstücke erfolgt über ein neu herzustellendes Straßenstück, (Breite 6,5 Meter einschl. Bankett) ausgehend von der bestehenden Paul-Friedl-Straße bis zur südlichen Grundstücksgrenze der neuen Parzellen. Das neue Straßenstück ist ohne Wendemöglichkeit/Wendeplatte geplant, da auf lange Sicht die Straße für eine weitere Bebauung fortgeführt werden soll. Auf Grund der kurzen Entfernung zur bestehenden Paul-Friedl-Straße kann auf eine Wendemöglichkeit verzichtet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die im Erweiterungsbereich bereits vorhandenen gemeindlichen Abwasserkanäle im Trennsystem. Die Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung kann über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde und über das Strom-Leitungsnetz der E.ON Bayern sichergestellt werden. Die Leitungen müssen noch im Zuge der Straßenerschließung an die neuen Baugrundstücke herangeführt werden.

## **7. Zusammenfassung**

Nachdem für den örtlichen Bedarf Wohnbaurecht bedarfsgerecht geschaffen und die gebotene, naturschutzfachliche Eingriffsregelung gewürdigt wird, die vorgesehene Bebauung sich in Art, Umfang und Struktur an der bestehenden Umgebungsbebauung orientiert, die Erschließung gesichert werden kann und die Vorhaben mittels entsprechender Rand- und Durchgrünungen landschaftsgerecht eingebunden wird, ist die als maßvolle, organische Abrundung einzustufende Bebauungsplanerweiterung, auch aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten, als vertretbar und verträglich zu sehen.

## **8. Verfahren**

Nachdem es sich bei dem Bauleitplanverfahren um die Erweiterung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt, wobei auch öffentliche Belange berührt sind, wird von einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch abgesehen und ein offizielles Verfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.