

# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

## LANDKREIS FREISING

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 29. ÄNDERUNG

#### GEMEINDE RUDELZHAUSEN:

##### vertreten durch:

**1. Bgm. Michael Krumbucher**  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen



#### PLANVERFASSER:



Längst & Schirfener Landschaftsarchitektur GmbH

**STEFAN LÄNGST**  
**DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER**

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

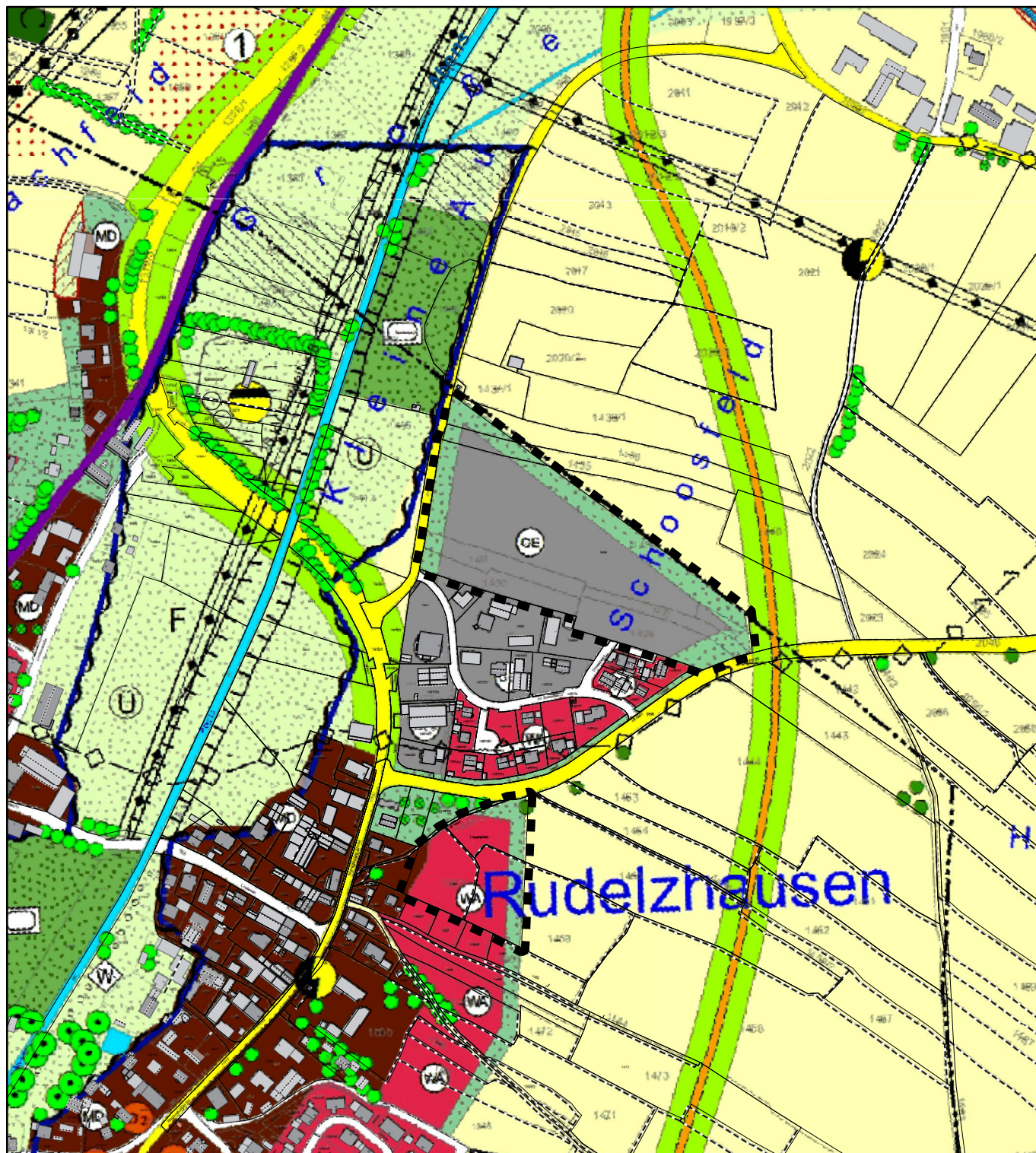
Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen  
Telefon +49 871 55751 | [info@ls-landschaft.de](mailto:info@ls-landschaft.de) | [www.ls-landschaft.de](http://www.ls-landschaft.de)

STAND: 23.02.2026

# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

"LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND GRÜNLAND"  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
29. ÄNDERUNG

BESTAND M 1:5.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG

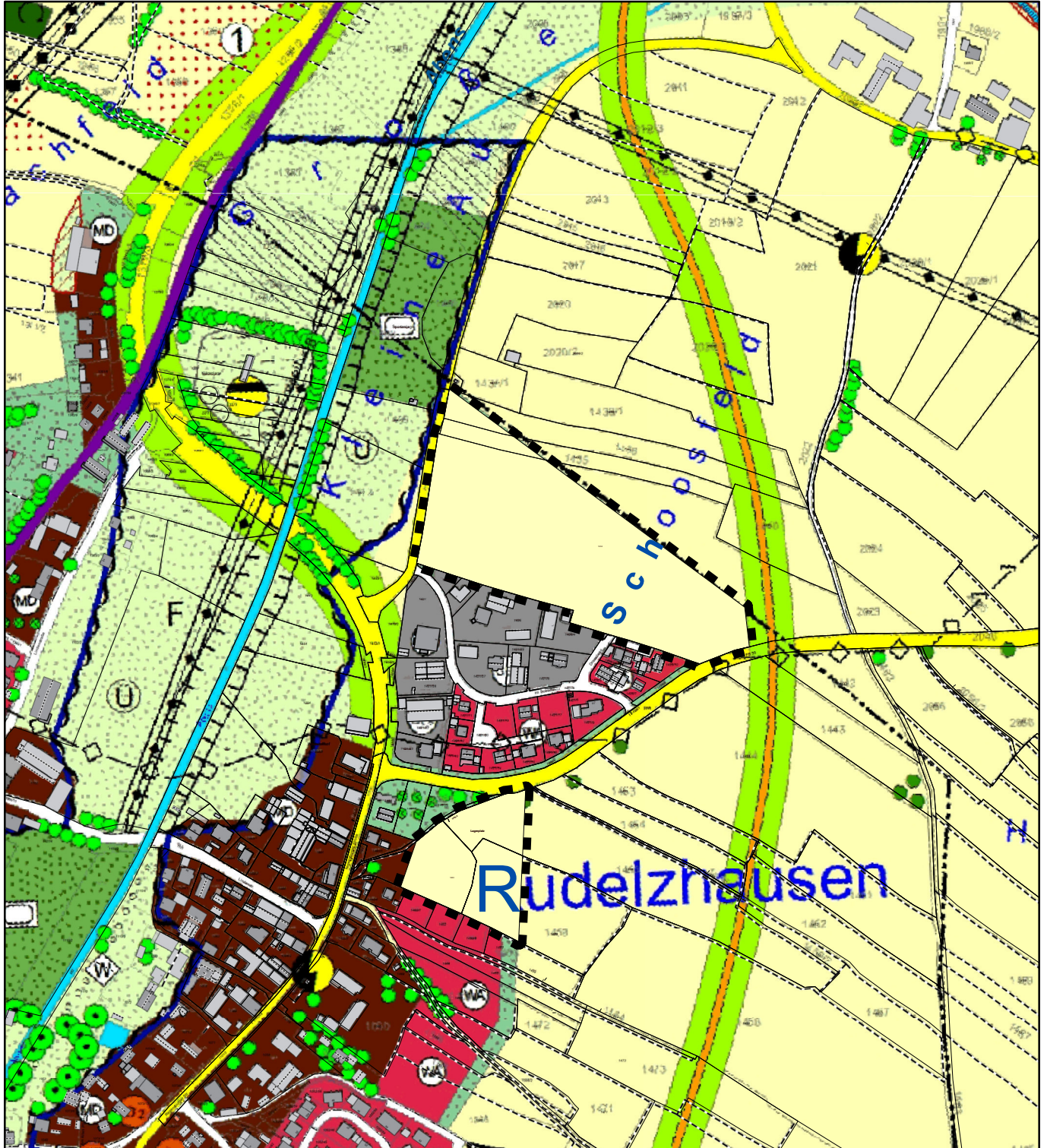


# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

"LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND GRÜNLAND"  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
29. ÄNDERUNG





PLANUNG M 1:5.000 STAND: 23.02.2026



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2  Gewerbegebiet nach nach § 8 BauNVO

## 2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

2.1  Grünfläche

2.2  Eingrünung

## 3. Flächen für die Landwirtschaft


3.1  Flächen für die Landwirtschaft

## 4. Verkehrswege

4.1  Örtliche Hauptverkehrsstraßen, Kreisstraße

4.2  Sonstige Straßenverkehrsflächen

## 5. Sonstige Planzeichen

5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 29. Änderung des Flächennutzungsplans

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2025 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.10.2025 hat in der Zeit vom 28.10.2025 bis 30.11.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.10.2025 hat in der Zeit vom 28.10.2025 bis 30.11.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2025 bis 25.01.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.12.2025 wurde mit der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2025 bis 25.01.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2026 die 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.02.2026 festgestellt.

Rudelzhausen, den 22.04.2026



gez.

.....

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Freising hat mit Fiktionsbescheinigung vom 05.04.2026, AZ 01119-25, den Eintritt der Genehmigungsfiktion für die 29. Flächennutzungsplanänderung bescheinigt.
8. Ausgefertigt

Rudelzhausen, den 22.04.2026



gez.

.....

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

9. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion des Flächennutzungsplans der 29. Änderung wurde am 22.04.2026 gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Rudelzhausen, den 22.04.2026



gez.

.....

Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

## LANDKREIS FREISING

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 29. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

#### GEMEINDE RUDELZHAUSEN:

##### vertreten durch:

**1. Bgm. Michael Krumbucher**  
Kirchplatz 10  
84104 Rudelzhausen



#### PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH

**STEFAN LÄNGST**  
**DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER**

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen  
Telefon +49 871 55751 | [info@ls-landschaft.de](mailto:info@ls-landschaft.de) | [www.ls-landschaft.de](http://www.ls-landschaft.de)

---

STAND: 23.02.2026

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Ziel des Vorhabens	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
2.3	Fachplanungen	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Bereiche	7
2.4.1	NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)	7
2.4.2	Biotopkartierung	7
2.4.3	Wasserschutzgebiete	8
2.4.4	Boden-/Baudenkmal	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets</b>	<b>8</b>
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Erschließung	9
3.3.1	Verkehrerschließung	9
3.3.2	Wasserversorgung	9
3.3.3	Abwasserbeseitigung	9
3.3.4	Oberflächenwasser	9
3.3.5	Anschluss an das Stromnetz	9
3.3.6	Abfallwirtschaft	9
3.3.7	Landwirtschaft	9
3.3.8	Forstwirtschaft	9
3.3.9	Gewässer	9
3.3.10	Erholung	9
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und landschaftliche Ziele</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	10
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	10
5.2	Bestandsaufnahme	10
5.2.1	Schutzgut Boden	10

5.2.2	Klima und Luft	10
5.2.3	Schutzgut Wasser	10
5.2.4	Arten und Lebensräume	10
5.2.5	Landschaftsbild	11
5.2.6	Mensch (Erholung)	11
5.2.7	Mensch (Immissionen)	11
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	11
<b>5.3</b>	<b>Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>11</b>
5.3.1	Wechsel- und Summenwirkungen	12
5.3.2	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)	12
<b>5.4</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>12</b>
<b>5.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>12</b>
5.5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	12
5.5.2	Ausgleich	13
<b>5.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>13</b>
<b>5.7</b>	<b>Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten</b>	<b>13</b>
<b>5.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>14</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b> Regionalplan München (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 01.12.2005) .....	5
<b>Abb. 2:</b> Regionalplan München (Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung, Stand 01.11.2014) .....	6
<b>Abb. 3:</b> Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan München, Region 14) .....	6

## **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

### **1.1 Anlass und Auftrag**

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich der umzuwidmenden Flächen im Nordosten des Ortes Rudelzhausen, die bisher als Wohn- und Gewerbeflächen dargestellt werden, nicht mehr der geplanten Entwicklung der Gemeinde Rudelzhausen.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 27.01.2025 beschlossen:  
Die Fortschreibung des FNP im Bereich der geplanten Flächen für die Landwirtschaft.

Mit der Bearbeitung wurde das Büro Längst & Schirferner Landschafarchitektur GmbH in Kumhausen beauftragt.

### **1.2 Ziel des Vorhabens**

Ziel des Vorhabens ist es, Flächen, die im Flächennutzungsplan bisher als Wohn- oder Gewerbeflächen dargestellt sind, aber ohne Bebauungsplan und ohne Aussicht auf einen Bebauungsplan bestehen, als landwirtschaftliche Flächen darzustellen.

Konkret geht es bei der Rücknahme um die noch freie Gewerbefläche auf den Flurstücken Fl.Nr. 1434, 1435 und 1436 (alles Teilflächen) die für die Erweiterung des Gewerbegebiets Schoosfeld gedacht war. Denn dort wird nach derzeitigen Entwicklungen kein Gewerbegebiet realisiert werden. Auch das Allgemeine Wohngebiet in der Nähe zur Regensburger Straße kann teilweise zurückgenommen werden. Es handelt sich dabei um die Flurstücke Fl.Nr. 1456, 1459 und 1460 (alles Teilflächen).

Im Sinne des Flächensparens sollen diese beiden Flächen daher wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplan

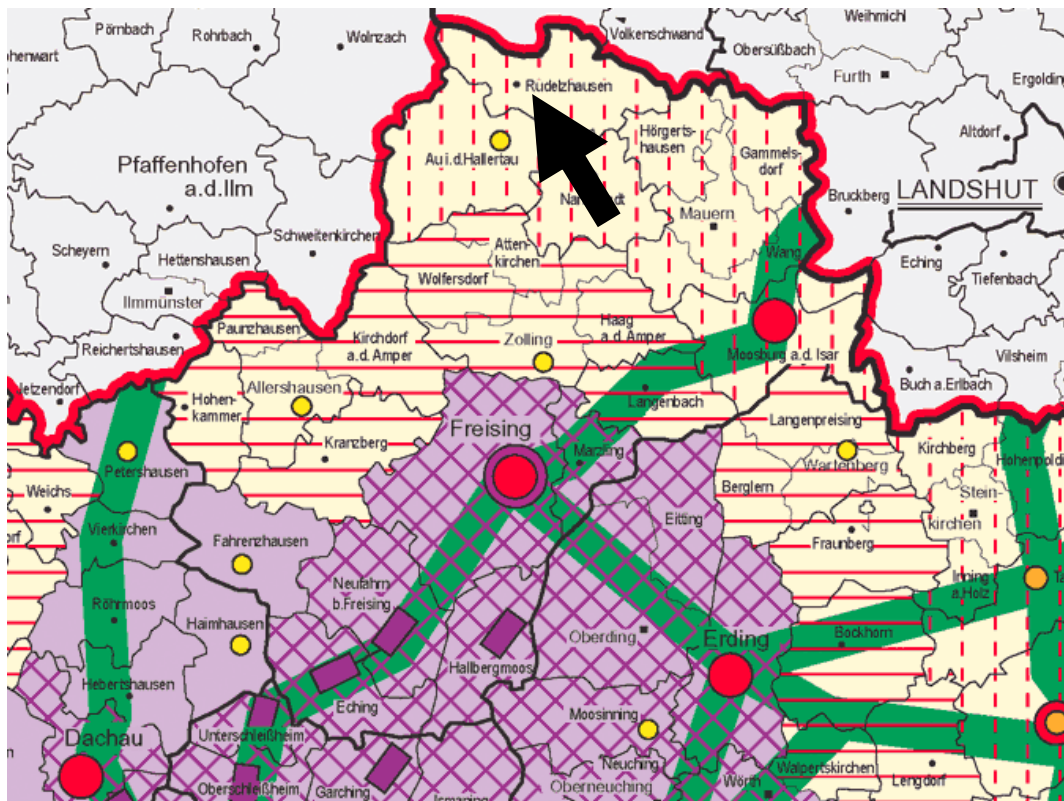
Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist dabei Teil des Regionalplans München, Region 14. Die Aufstellung erfolgt durch den Planungsverband der Region München. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region München.

#### **Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele:**

Die Gemeinde Rudelzhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar und des möglichen Oberzentrums Freising.

Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.



**Abb.1:** Regionalplan München (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 01.12.2005)

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

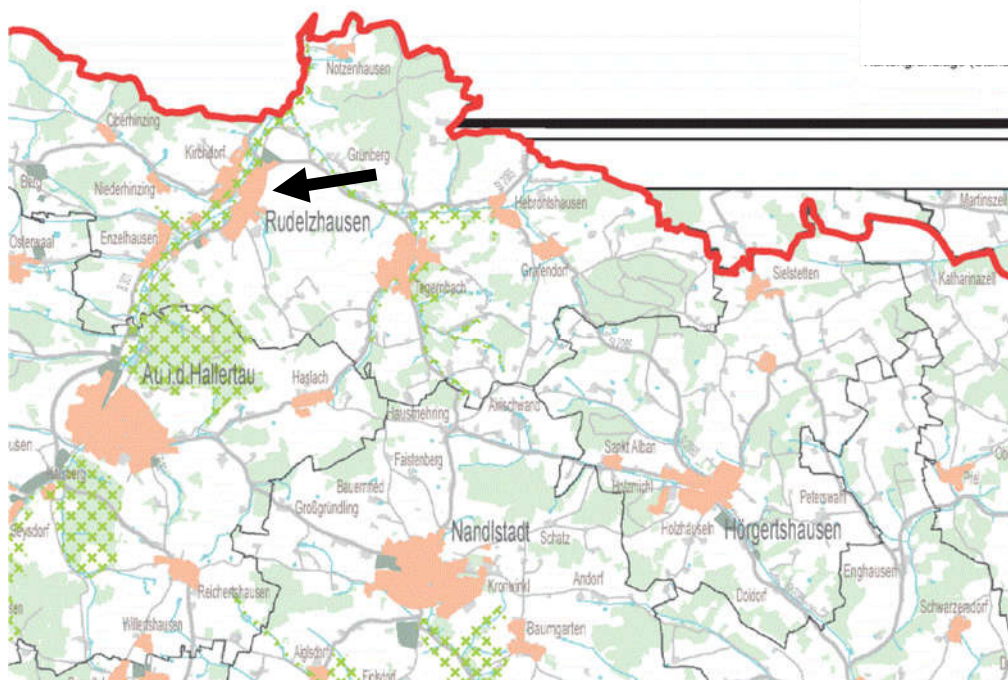


Abb. 2: Regionalplan München (Ausschnitt Karte Landschaft und Erholung, Stand 01.11.2014)

### Rohstoffsicherung

Im Planungsgebiet liegen keine Vorranggebiete zur Rohstoffgewinnung.

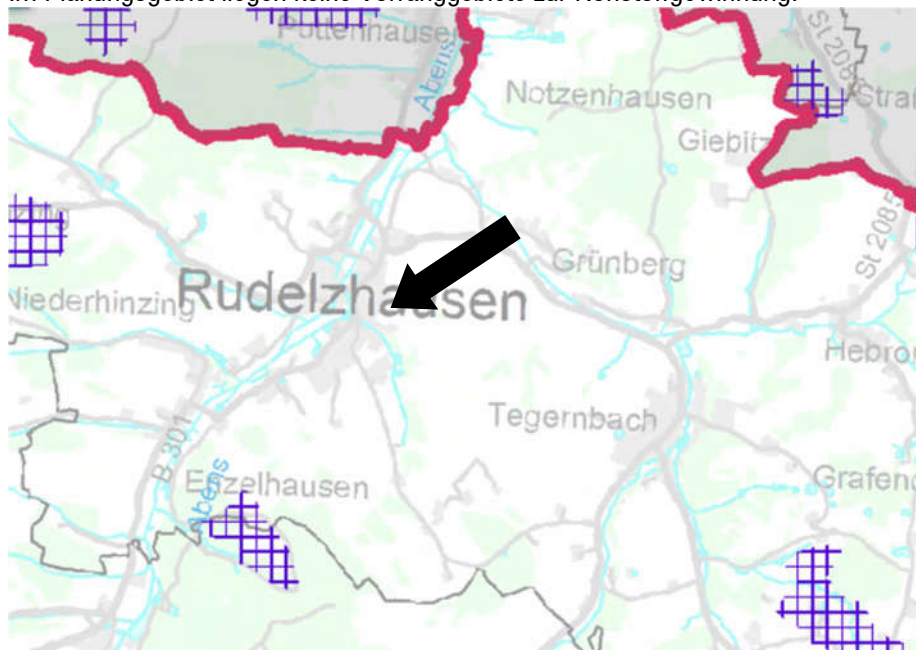


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan München, Region 14)

## 2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziel und Grundsätze) getroffen.

### **Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele und Grundsätze:**

Nach dem LEP Bayern soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Bayern G 3.3). Eine Zurücknahme von nicht benötigten Flächen aus dem Flächennutzungsplan entspricht daher den Zielen des LEP.

## 2.3 Fachplanungen

### **Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freising (ABSP)**

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Freising liegt in einer Aktualisierung mit Bearbeitungsstand Juli 2003 vor. Das Planungsgebiet ist Bestandteil des BayernnetzNaturprojektes 1014 „Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke. Im Planungsgebiet existieren sonst keine spezifischen Darstellungen.

### **Waldfunktionsplan**

In den Waldfunktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Waldfunktionen erforderlich sind und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Der Waldfunktionsplan weist im Planungsgebiet keine spezifische Darstellung auf.

## 2.4 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

### **2.4.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)**

Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes liegen nicht vor.

### **2.4.2 Biotopkartierung**

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotopflächen in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Im Projektgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotopflächen. Südlich in ca. 60 m Entfernung liegt ein amtlich kartiertes Biotop:

7436-0012-016 Hecken im Ostteil des Gemeindegebiets Rudelzhausen

*Insgesamt 38 Heckenbiotopflächen im Ostteil des Gemeindegebiets Rudelzhausen, etwa im Bereich zwischen Einzelhausen, Furth und Grafendorf. Die Gehölze liegen verstreut oder in kleinen Gruppen in der kleinparzellierten, jedoch überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Hügellandschaft, wo sie in der Regel an 1-3 m hohen Geländeböschungen erhalten sind und von Fettwiesen und -weiden sowie Äckern, gelegentlich auch Brachen umgeben werden.*

*Etwa 3/5 der Hecken sind in Baum- und Strauchschicht gegliedert, und Höhen von 8-15 m, gelegentlich 20 m werden erreicht. Besonders altbaumreiche Gehölzbänder finden sich am nördlichen Ostrand von Rudelzhausen (Tf.16) und bei Hemersdorf (Tf.23).*

Das Biotop ist von der Planung nicht betroffen und wird auch nicht beeinträchtigt.

### 2.4.3 Wasserschutzgebiete

Es liegen weder in dem Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung wasserrelevante Schutzgebiete vor.

### 2.4.4 Boden-/Baudenkmal

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen gibt es keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet.

## 3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

### 3.1 Lage im Raum

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus den Planungsgebieten „Flächen für die Landwirtschaft“ in der Nähe der Regensburger Straße und im Bereich nördlich des Gebiets Schoosfeld. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
Bereich in der Nähe der Regensburger Straße:	
1456 TF	Enzelhausen
1459 TF	Enzelhausen
1460 TF	Enzelhausen

Nördlich des Gebiets Schoosfeld:	
1434 TF	Enzelhausen
1435 TF	Enzelhausen
1436 TF	Enzelhausen

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,06 ha im Bereich Schoosfeld und ca. 0,89 ha im Bereich der Regensburger Straße.

### 3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im FNP/LP wie folgt dargestellt:

Darstellung / derzeitige Nutzung

Bereich in der Nähe der Regensburger Straße:  
Allgemeines Wohngebiet, Ortsrandeingrünung

Nördlich des Gebiets Schoosfeld:  
Gewerbegebiet, Ortsrandeingrünung

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung besteht über die Regensburger Straße und die FS28 und wird als ausreichend erachtet.

#### **3.3.2 Wasserversorgung**

Eine Trinkwasserversorgung ist aufgrund der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Ackerfläche nicht erforderlich.

#### **3.3.3 Abwasserbeseitigung**

Eine Abwasserbeseitigung ist aufgrund der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Ackerfläche nicht erforderlich.

#### **3.3.4 Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert.

#### **3.3.5 Anschluss an das Stromnetz**

Ein Anschluss an das Stromnetz ist aufgrund der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Ackerfläche nicht erforderlich.

#### **3.3.6 Abfallwirtschaft**

Es ist aufgrund der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Ackerfläche keine Müllbeseitigung erforderlich.

#### **3.3.7 Landwirtschaft**

Das Planungsgebiet wird wieder der landwirtschaftlichen Nutzung übergeben.

#### **3.3.8 Forstwirtschaft**

Waldflächen fehlen im Planungsgebiet.

#### **3.3.9 Gewässer**

Oberflächengewässer fehlen im Planungsgebiet.

#### **3.3.10 Erholung**

Das Planungsgebiet weist keine besondere Eignung für die Erholungsnutzung auf.

## **4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Flächen, die im Flächennutzungsplan bisher als Wohn- oder Gewerbeflächen dargestellt sind, aber ohne Bebauungsplan und ohne Aussicht auf einen Bebauungsplan bestehen. Diese Flächen sollen nun wieder als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Grünland dargestellt werden. Mit dieser Zurücknahme der Flächen aus dem Flächennutzungsplan wird dem Sinne des Flächensparens entsprochen. Zudem können zukünftig neue Vorhaben auf besser geeigneten Flächen aufgrund der raumordnerischen Vorgaben besser umgesetzt werden, wenn nicht genutzte Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat hat beschlossen, nicht genutzte Flächen im Flächennutzungsplan, die keine Aussicht auf einen Bebauungsplan haben, von der Planung zurückzunehmen und als Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen.

Die Darstellungen und Maßnahmen, die sich von den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans und Landschaftsplans unterscheiden und bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, werden nachfolgend näher erläutert.

#### 5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Allgemeine gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und das Bundesbodenschutzgesetz. Zu beachten sind weiterhin die Ziele des Regionalplans im Bereich der baulichen Entwicklung und Vorgaben für die landschaftliche Entwicklung.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich fachliche Ziele bzw. Erfordernisse der Raumordnung. Die Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie die Vorranggebiete für Bodenschätze sind dabei von besonderer Bedeutung.

### 5.2 Bestandsaufnahme

#### 5.2.1 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. wird als Lagerfläche genutzt. Vorgesehen war die Nutzung als Wohngebiet und Gewerbegebiet. Nach der geologischen Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

#### 5.2.2 Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk des "Donau-Isar-Hügellandes" zuzuordnen. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags liegt im Landkreis Freising zwischen 750 – 800 mm. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur lag in der Vergangenheit bei ca. 7 - 8°C.

#### 5.2.3 Schutzgut Wasser

##### Grundwasser

Gemäß der hydrogeologischen Karte Bayerns (1:100.000) befindet sich der Grundwasserleiter in den tertiären Schichten auf einer Höhe von ca. 435 m ü. NN.

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer fehlen im Vorhabengebiet. Westlich in mehr als 100m Entfernung verläuft die Abens.

#### 5.2.4 Arten und Lebensräume

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich oder als Lagerfläche genutzt und ist hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen. Bei einer Nutzung als Wohngebiet oder Gewerbegebiet wäre die ökologische Wertigkeit ebenfalls als gering einzustufen.

### **Potenziell natürliche Vegetation (pnV)**

*M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*

Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes.

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte.

### **Fauna**

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen im Planungsgebiet fehlen.

### **5.2.5 Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet ist durch die angrenzende Bebauung des Ortes Rudelzhausen und die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

### **5.2.6 Mensch (Erholung)**

Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

### **5.2.7 Mensch (Immissionen)**

Die landwirtschaftliche Nutzung stellt die einzige Emissionsquelle dar, die von dem Projektgebiet ausgeht.

### **5.2.8 Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler sind nicht betroffen.

## **5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **Boden**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit keiner negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu rechnen.

### **Wasser**

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser in den unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen versickern kann.

### **Klima und Luft**

Es sind durch die geplante landwirtschaftliche Nutzung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

### **Arten und Lebensräume**

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes, da die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden und nicht wie ursprünglich vorgesehen bebaut werden.

### **Landschaftsbild**

Nach dem Grundsatz des Bayerischen Landesplanungsgesetzes soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1). Die Planung beinhaltet die Rücknahme von Wohn- und Gewerbeflächen und eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung. Damit wirkt sich die Planung positiv auf das Landschaftsbild aus.

### **Mensch (Erholung)**

Das Vorhabengebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

### **Mensch (Immissionen)**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit keiner negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch (Immissionen) zu rechnen. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt die einzige Emissionsquelle dar, die von dem Projektgebiet ausgeht.

### **Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler sind nicht betroffen.

#### **5.3.1 Wechsel- und Summenwirkungen**

Bei der Flächendarstellung von landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich keine neuen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern.

#### **5.3.2 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter bebaut werden können. Neuausweisungen auf anderen, besser geeigneteren Flächen im Gemeindegebiet könnten aufgrund der raumordnerischen Vorgaben nicht umgesetzt werden.

### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

##### Schutzgut Boden

- keine Maßnahmen erforderlich

##### Schutzgut Wasser

- keine Maßnahmen erforderlich

##### Schutzgut Klima und Luft

- keine Maßnahmen erforderlich

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

- keine Maßnahmen erforderlich

#### Schutzgut Landschaftsbild

- keine Maßnahmen erforderlich

### **5.5.2 Ausgleich**

Durch die Rücknahme der Flächen und die geplante Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen ist kein Ausgleich erforderlich.

## **5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Flächenrücknahme von Wohn- und Gewerbeflächen ohne Bebauungsplan gibt es in der Gemeinde Rudelzhausen keine Alternativen. Alle anderen Flächen werden wie im Flächennutzungsplan genutzt und haben einen bestehenden Bebauungsplan oder einen Bebauungsplan in Aussicht.

## **5.7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten**

Es erfolgt eine Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der Auswirkung von Vorhaben (geplanten Darstellungen) in den einzelnen Schutzgütern. Die Abstufungen werden wie folgt definiert:

Nicht betroffen	keine Auswirkungen
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit / sehr geringe Beeinträchtigungen
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit / geringe Beeinträchtigungen
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit / mittlere Beeinträchtigungen
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit / hohe Beeinträchtigungen
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit / sehr hohe Beeinträchtigungen

Grundsätzlich bestanden insbesondere wegen des mäßigen Umfangs der abrundenden Darstellung gegenüber dem bestehenden FNP, bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung.

## **5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Vorhaben ist keine Überwachung notwendig, da die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat.

## 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 29 zum bestehenden Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Bezüglich der geplanten Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten des Ortes Rudelzhausen lassen sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen:  
Es kann insgesamt von keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Es kann daher auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

## ZUM DECKBLATT NR. 29 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN

### 1. Allgemeines

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese legt dar, in welcher Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planungsverfahren berücksichtigt wurden. Darüber hinaus umfasst sie die Begründung der Abwägungsentscheidung, aus der die Wahl des vorliegenden Plans gegenüber den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten hervorgeht.

### 2. Beschreibung des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teilbereiche in der Gemarkung Enzelhausen: die landwirtschaftlich genutzten Flächen nahe der Regensburger Straße (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1456, 1459 und 1460) sowie die nördlich des Gebiets Schossfeld gelegenen Grundstücke (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1434, 1435 und 1436).

Die betroffene Fläche im Bereich der Regensburger Straße beläuft sich auf ca. 0,89 ha, während das Areal im Bereich Schossfeld eine Größe von ca. 3,06 ha aufweist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen gegenwärtig noch als Wohn- bzw. Gewerbebauflächen dargestellt.

### 3. Planung

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) im Nordosten von Rudelzhausen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Die dort ausgewiesenen Wohn- und Gewerbebauflächen haben sich mangels Realisierungsabsicht sowie fehlender Perspektive für eine verbindliche Bauleitplanung als hinfällig erwiesen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.01.2025 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um diese Bereiche künftig als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 29 werden die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemäß den prognostizierten Bedürfnissen der Gemeinde angepasst. Als vorbereitender Bauleitplan bildet der FNP die verbindliche Grundlage für die künftige Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 2 BauGB) und entfaltet eine behördenverbindliche Wirkung gegenüber der Gemeinde sowie den beteiligten Trägern öffentlicher Belange. Eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten (Privatpersonen) ergibt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht.

Das primäre Ziel der Planung ist die geordnete Rückführung der bisherigen Bauflächenausweisungen in eine bedarfsgerechte Darstellung als landwirtschaftliche Nutzflächen.

### **Regionalplan**

Die Gemeinde Rudelzhausen ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und liegt im direkten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar sowie des Oberzentrums Freising. Landesplanerisch ist die Gemeinde der Region München (Region 14) zugehörig und unterliegt damit den Zielsetzungen des entsprechenden Regionalplans

### **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Grundsatz 3.3) ist die Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung ungegliederter Siedlungsstrukturen konsequent zu vermeiden. Neue Siedlungsflächen sind demnach vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Rücknahme von nicht mehr benötigten Bauflächenausweisungen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den zentralen Zielen des LEP. Durch die Rückführung dieser Flächen in eine landwirtschaftliche Darstellung leistet die Gemeinde einen aktiven Beitrag zur Flächensparoffensive und zur Stärkung des Außenbereichsschutzes.

### **Rohstoffsicherung**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

### **Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung ist aufgrund der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Ackerfläche nicht erforderlich.

### **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionale Grünzüge**

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

## **4. Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB umfassend geprüft. Die hierfür erforderliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Ergebnisse dieser Analyse sowie deren Bewertung wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert, welcher als gesonderter Teil der Begründung vorliegt. Durch die Rückführung der Flächen in eine landwirtschaftliche Nutzung werden dabei insbesondere die Zielsetzungen zur Bodenversiegelung und zum Erhalt des Landschaftsbildes positiv berücksichtigt.

### **Umweltauswirkungen:**

#### **Boden**

Durch die vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten. Die natürliche Bodenstruktur bleibt erhalten, und es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung oder Schadstoffbelastung

#### **Wasser**

Keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser in den unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen versickern kann.

#### **Klima und Luft**

Die geplante Nutzung lässt keine negativen Auswirkungen auf das lokale Klima oder die Lufthygiene erwarten.

#### **Arten und Lebensräume**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu prognostizieren. Durch den Verzicht auf die ursprünglich geplante Bebauung bleibt der Bereich als offener Lebensraum erhalten, was im Vergleich zur baulichen Nutzung eine ökologische Aufwertung darstellt.

#### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil: Durch den Erhalt der Freiflächen und den Verzicht auf bauliche Anlagen wird die Eigenart und Offenheit der Landschaft bewahrt, was sich positiv auf das visuelle Erscheinungsbild auswirkt.

#### **Mensch (Erholung)**

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner spezifischen Lage und Nutzung keine signifikante Bedeutung für die Freizeitnutzung oder die wohnortnahe Erholung zu.

#### **Mensch (Immissionen)**

Negative Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Die einzige potenzielle Emissionsquelle stellt die gebietsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung dar, die jedoch keine unzumutbaren Belastungen für die Umgebung verursacht.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Projektgebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Eine Gefährdung von Kulturgütern kann somit ausgeschlossen werden.

### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Am 27.01.2026 hat die Gemeinde Eching den Beschluss zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 29 des Flächennutzungsplans gefasst. Die im weiteren Verfahrensverlauf vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Deckblattes Nr. 29 des Flächennutzungsplans (Planung, Begründung mit Umweltbericht) nach Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wie folgt berücksichtigt:

#### **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

- **Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH**

Die geplante 29. Flächennutzungsplanänderung geht mit keiner neuen Bebauung einher. Erstens handelt es sich um die Rücknahme von als Wohn- und Gewerbeflächen dargestellten Bereichen, was sich auf den Schutz der Ölleitung eher sogar positiv auswirken dürfte. Zweitens handelt es sich um den Flächennutzungsplan. Dieser verschafft kein Baurecht wie ein Bebauungsplan. Die tatsächliche Nutzung der Bereiche im Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung wird durch die Planung nicht berührt. Daher ergibt sich kein Änderungsbedarf an der Planung.

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege benannten denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind unmittelbar geltendes Recht und werden durch die Planung nicht berührt. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

- **Zweckverband Wasserversorgung Hallertau**

Da mit der geplanten 29. Flächennutzungsplanänderung keine Bebauung vorgesehen ist, bedarf es keiner Planänderung aufgrund der Stellungnahme des Wasserversorgers.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.10.2025 bis einschließlich 30.11.2025 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

**Ergebnis:** Die Planung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt unverändert.

#### **Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

- **Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH**

Die geplante 29. Flächennutzungsplanänderung geht mit keiner neuen Bebauung oder mit einer Bepflanzung mit Bäumen und/oder Sträuchern einher. Erstens handelt es sich um die Rücknahme von als Wohn- und Gewerbeflächen dargestellten Bereichen, was sich auf den Schutz der Ölleitung eher sogar positiv auswirken dürfte. Zweitens handelt es sich um den Flächennutzungsplan. Dieser verschafft kein Baurecht wie ein Bebauungsplan. Die tatsächliche Nutzung der Bereiche im Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung wird durch die Planung nicht berührt. Daher ergibt sich kein Änderungsbedarf an der Planung.

- **Zweckverband Wasserversorgung Hallertau**

Da mit der geplanten 29. Flächennutzungsplanänderung keine Bebauung vorgesehen ist, bedarf es keiner Planänderung aufgrund der Stellungnahme des Wasserversorgers

- **Landratsamt Freising, Wasserrecht**

Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung ist keine Bebauungsplanaufstellung verbunden.

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.12.2025 bis einschließlich 25.01.2026 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

**Ergebnis:** Die Planung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt unverändert.

ausgefertigt am 12.02.2026



Dipl.-Ing. Stefan Längst Landschaftsarchitekt und Stadtplaner