

# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

## LANDKREIS FREISING

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 29. ÄNDERUNG

#### VORENTWURF

##### GEMEINDE RUDELZHAUSEN:

###### vertreten durch:

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



##### PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

##### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

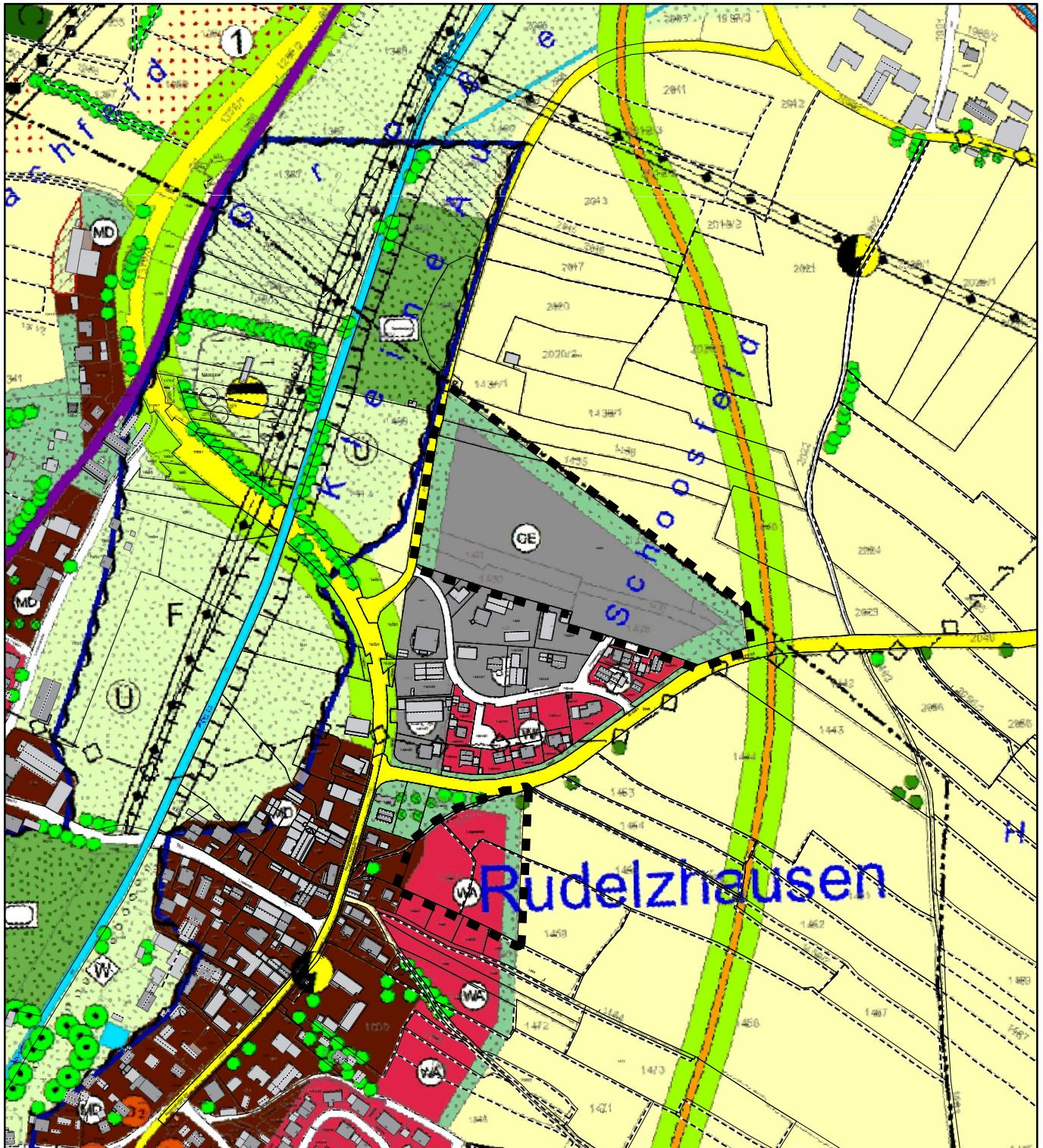
info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 20.10.2025

# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

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

BESTAND M 1:5.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG



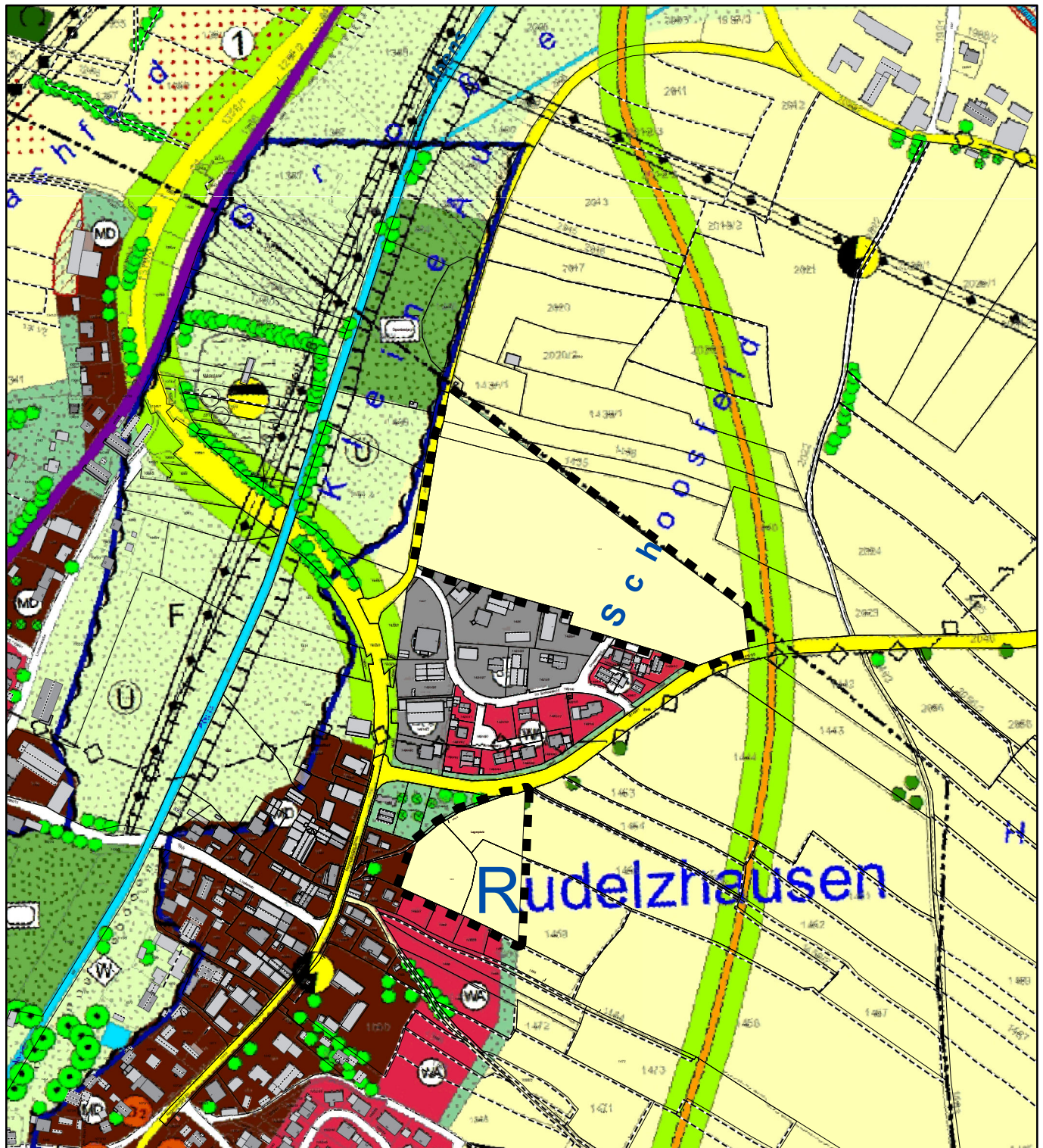
# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

"LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND GRÜNLAND"

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

29. ÄNDERUNG

PLANUNG VORENTWURF M 1:5.000 STAND: 20.10.2025



# 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 ..... die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....., ..... und am ..... 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 mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Rudelzhausen, den .....

.....  
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Dingolfing-Landau hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

Rudelzhausen, den .....

.....  
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der 29. Änderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam

Rudelzhausen, den .....

.....  
Michael Krumbucher, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE RUDELZHAUSEN

## LANDKREIS FREISING

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 29. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### VORENTWURF

---

#### GEMEINDE RUDELZHAUSEN:

##### vertreten durch:

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



##### PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

##### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

---

STAND: 20.10.2025

## **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    | Biotop der amtlichen 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:  
Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Fortschreibung des FNP im Bereich der geplanten Fläche für Flächen für die Landwirtschaft.

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst in Landshut-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

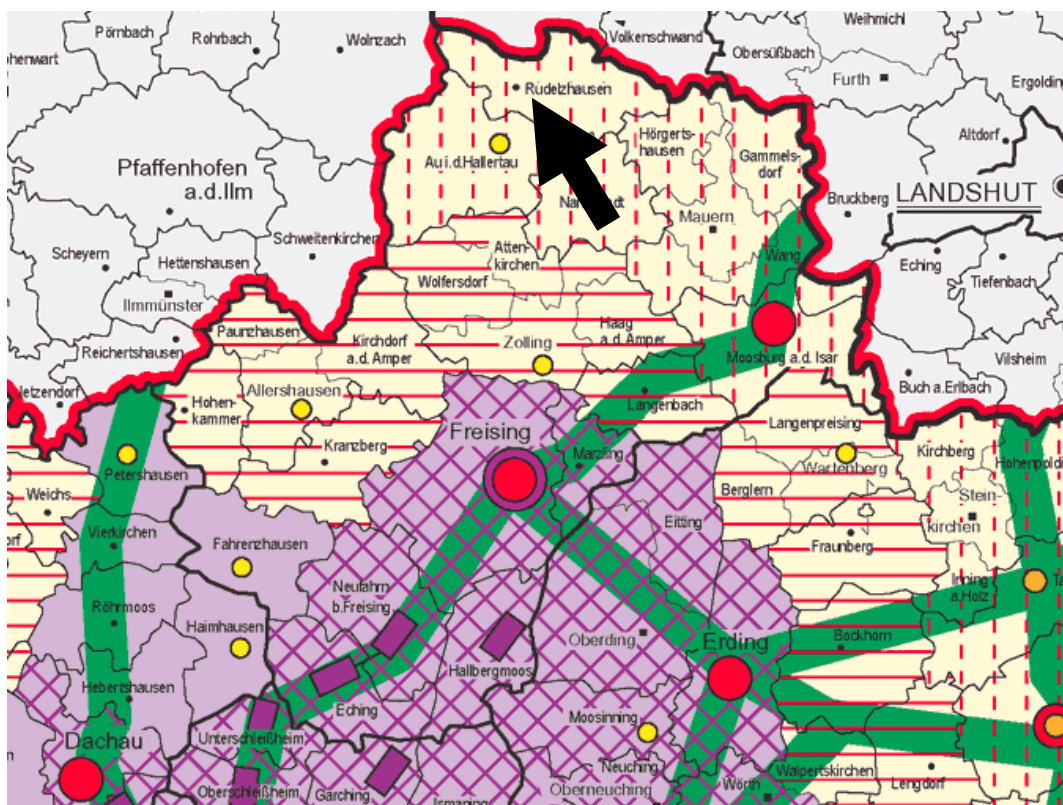
Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger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

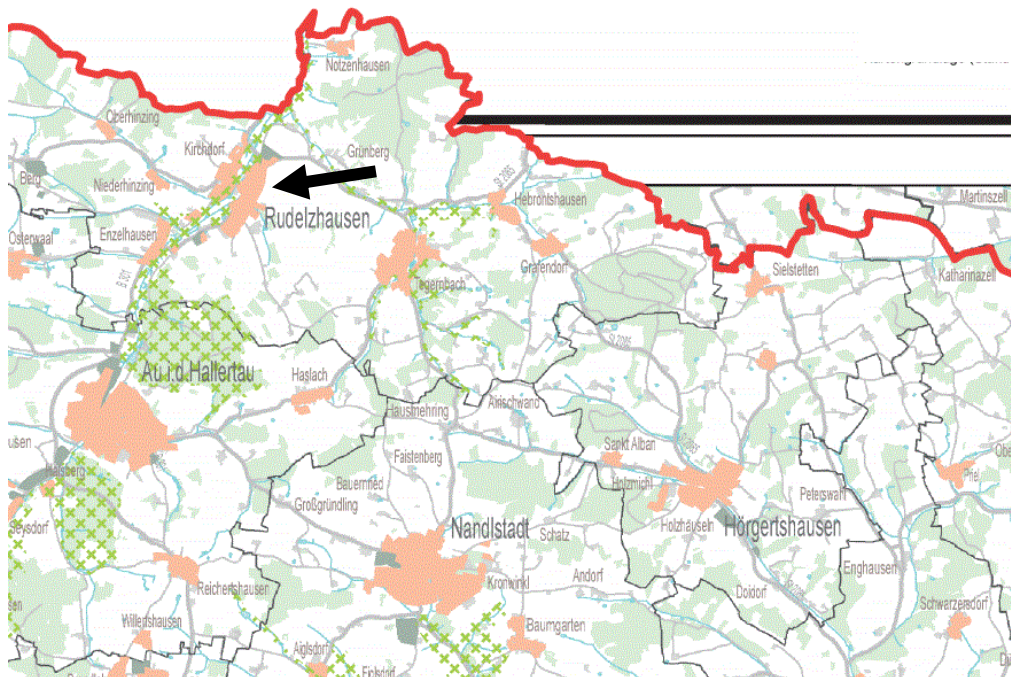
Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.



**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 Biotop 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 Biotop. Südlich in ca. 60 m Entfernung liegt ein amtlich kartiertes Biotop:

7436-0012-016 Hecken im Ostteil des Gemeindegebiets Rudelzhausen

*Insgesamt 38 Heckenbiotop 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.

Landshut, den 20.10.2025

Dipl. Ing. Stefan Längst  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner