Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising

| Ansprechpartner | Rufnummer | Zimmer | Aktenzeichen | Datum |
|---|---|---|---|---|
| Michael Krumbucher | 0 87 52/ 86 87 - 10 | OG 01 | 60 | 09.04.2024 |

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 118 „Nördlich Lehnbachfeld“ und parallele 28. Flächennutzungsplanänderung; Begründung zu den Belangen der Raumordnung: Flächenbedarfsnachweis**

# I. Aktennotiz

Das o. g. Bauleitplanverfahren soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Enzelhausen schaffen. Der geplante Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 53 und 53/8 der Gemarkung Enzelhausen. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 0,2 ha. Das bebaubare Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet Dorf (MD). Das Plangebiet liegt an der Iglsdorfer Straße.

Die Regierung von Oberbayern gab als Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 08.02.2024 eine abwägungsbedürftige Stellungnahme ab. Um den raumordnungsrechtlichen Erfordernissen zu genügen, muss laut der Regierung ein konkreter Flächenbedarfsnachweis für die Neuausweisung der Bebauungsfläche geführt werden. Auf die Stellungnahme der Regierung wird verwiesen, ebenso auf die Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums zur Begründung des Bedarfsnachweises.

Die Regierung führte auszugsweise Folgendes aus:

*Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vor-rangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
*Gemäß RP 14 B II 4.1 (Z) sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ort-steile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*
*Laut Information des Rauminformationssystems Bayern verfügt die Gemeinde sowohl in Enzelhausen, als auch im Hauptort über bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenpotentiale, die gemäß LEP 3.2 (Z) vorrangig vor Neuausweisungen zu nutzen sind. Wir bitten die Gemeinde, den Sachverhalt im weiteren Verfahren zu erläutern.*

*Die Planung steht nur bei Beachtung des LEP-Ziels 3.2 (Z) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Entsprechende Aussagen zu den vorhandenen Potentialflächen sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

Bedarfsnachweis der neuen Wohnbaufläche am Ortsrand von Enzelhausen

a. Allgemeine Strukturdaten und Bedarfsbegründung

Die Schaffung neuer Wohnbebauung am Ortsrand von Enzelhausen erfolgt im öffentlichen gemeindlichen Interesse. Die Gemeinde Rudelzhausen ist eine Landgemeinde mit ca. 3.500 Einwohnern. Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Rudelzhausen weist positive Zuwachsraten auf (+ 1,6 % vom 31.12.2019 auf den 31.12.2023; Prognose: + 4,4 % im Jahr 2030 gegenüber 2023, Quelle: https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online). Damit besteht

grundsätzlich erhöhter Wohnraumbedarf. Durch kriegs- und krisenbedingte Fluchtbewegungen wird sich der Wohnraumbedarf auf dem ländlichen Raum zudem noch verschärfen, um die nahen Großstädte, insbesondere München, zu entlasten. Die Gemeinde und das Plangebiet liegen in der Nähe der Bundesstraße B 301 und sind damit sowohl Richtung Freising als auch in Richtung Landkreis Kelheim optimal angebunden. Der Landkreis Kelheim wird laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik einen überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, wie auch die angrenzenden Landkreise Pfaffenhofen an der Ilm und Landshut. Die geplante Bebauung ist an ein Mischgebiet Dorf angegliedert, verursacht keinen Erschließungsbedarf durch Straßen (minimierter Flächenbedarf) und rundet vorhandene Bebauung ab. Die geplanten Gebäude wären an anderer Stelle im Gemeindegebiet mindestens genauso groß, sodass durch eine wie auch immer geartete Verlagerung des Plangebiets keine Reduzierung des Versiegelungsgrads erreicht werden könnte.

b. Keine anderweitigen Flächenpotentiale für die geplante Wohnbebauung vorhanden

Bestehende Wohnflächenpotenziale innerhalb der Gemeinde Rudelzhausen sind für das Vorhaben nicht verfügbar. Im beplanten und unbeplanten Innenbereich gibt es keine größeren Baulücken, Brachen oder leerstehende Flächen, die für die Unterbringung der geplanten Bebauung verwendet werden könnten. Im Innenbereich findet sich schlichtweg keine freie Fläche, die für das Vorhaben inklusive der nötigen Parkplätze groß genug und überdies verfügbar wäre. Aufgrund des Fehlens von Innenbereichspotentialen für das Vorhaben erübrigt sich ein Leerstandsmanagement der Gemeinde, das wegen der Rechte der privaten Grundstückseigentümer sowieso weitestgehend wirkungslos bliebe.

Die Gemeindeverwaltung stellte eine Übersicht über die vorhandenen, unbebauten WA-Flächen im Gemeindegebiet laut Flächennutzungsplan zusammen. Die vorhandenen Auszüge (Beschreibung, Flächennutzungsplan, Lageplan) mit Größenangaben und Flurnummern können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Die unbebauten WA-Flächen nach dem Flächennutzungsplan, Stand 2024:

| *Gebiet/Lage* | *Größe ca.* | *Nutzung* | *Anlage-Nr.* |
|---|---|---|---|
| Enzelhausen, Nähe Bahnhofstraße | 12.000 m² | Landwirtschaft, Hopfenanbau, Grünland | 1 |
| Rudelzhausen West, Fläche 1, Nähe nördl. Haimerlstraße | 12.500 m² | Landwirtschaft, Obstplantage | 2 |
| Rudelzhausen West, Fläche 2, Nähe südl. Haimerlstraße | 8.700 m² | Landwirtschaft, extensives Grünland, Ackerland | 2 |
| Rudelzhausen West, Fläche 3, Nähe südl. Haimerlstraße, Ecke Kirchdorfer Straße | 13.200 m² | Landwirtschaft, extensives Grünland, Ackerland, Hopfenanbau | 2 |
| Rudelzhausen Ost, Nähe Regensburger Straße | 20.100 m² | Landwirtschaft, Ackerflächen, extensives Grünland | 3 |

Sämtliche Grundstücke der tabellarisch aufgeführten WA-Flächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Eine Baulandentwicklung ist nur mit deren Einvernehmen möglich und scheidet in den besagten Gebieten für das Wohnbauvorhaben, das am Ortsrand von Enzelhausen realisiert werden soll, mangels Abgabewillen aus. Das Bauleitplanverfahren „Nördlich Lehnbachfeld“ geht auf die Antragstellung des Grundstückeigentümers des Plangebiets zurück. Zivilrechtlich steht für das konkrete Wohnbauvorhaben nur das Plangebiet bei

Enzelhausen zur Verfügung. Zudem sind die tabellarisch aufgeführten WA-Flächen nicht mit einem Bebauungsplan belegt und eine Baulandausweisung würde mit einem Erschließungs- und Versiegelungsaufwand einhergehen, der bestenfalls der Dimension im Plangebiet „Nördlich Lehnbachfeld“ gleichkommt. Für das Ziel des Flächensparens wäre durch die Zuordnung des Vorhabens zu einem der aufgezeigten Gebiete nichts gewonnen. Auch könnte man in diesen Fällen nicht von einer Innenentwicklung sprechen, da landwirtschaftliche bzw. extensiv genutzte Flächen überplant und überbaut werden müssten.

c. Folgekostenabschätzung

Die zitierte Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums sieht auf S. 5 f. als Empfehlung eine Folgekostenschätzung bei Flächeninanspruchnahme trotz vorhandener Potentiale vor. Da nutzbare freie Wohnflächenpotentiale für das Vorhaben nicht vorhanden sind, erübrigt sich eine Folgekostenschätzung. Im Übrigen gibt es keine Verpflichtung zu einer solchen Kosteneinschätzung, auch nicht im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsermessens.

## II. Zu den Plänen.

Gemeinde Rudelzhausen
Rudelzhausen, 09.04.2024

Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

**Anlagen**

# Anlage 1 Enzelhausen

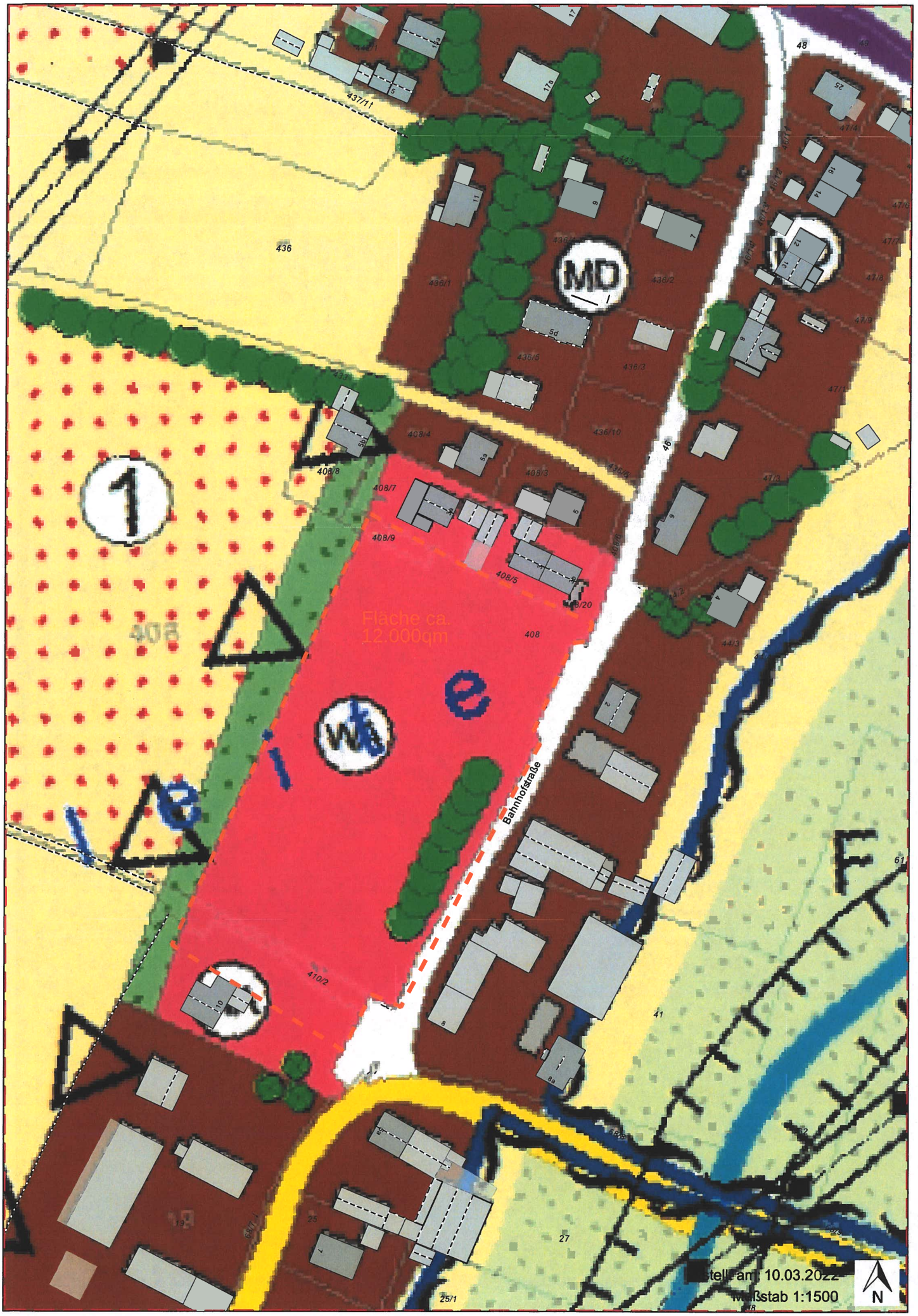
**Inhalt:** **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

**Lageplan M 1/1500**

**Luftbildaufnahme M 1/1500**

| | |
|---|---|
| Grundstücksverhältnisse: | Privatgrundstücke<br>Erwerb derzeit nicht möglich |
| Nutzung: | Landwirtschaftliche Fläche<br>Hopfenanbau<br>Grünland |
| Größe unbebaute Fläche: | Ca. 12.000 qm |
| Darstellung im FNPL.: | WA Wohngebiet Allgemein |

Fläche ca.
12.000qm
Bahnhofstraße
442/1
437/1
444
443
436
436/1
436/4
436/2
436/5
436/3
436/10
433
408/4
408/8
408/7
408/3
408/9
408/5
408/20
408
46
47/1
47/3
44/2
44/3
44/4
41
61
62
68/8
68/9
68/7
19
25
27
25/1
198
Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:1500
N




Stellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:1500

Fläche ca.
12.000qm
Bahnholstraße
Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:1500
N

# Anlage 2 Rudelzhausen West

**Inhalt:** **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**
**Plan Änderung Flächennutzungsplan Stand 2013**
**Lageplan M 1/2000**
**Luftbildaufnahme M 1/2000**

**<u>Fläche 1</u>**

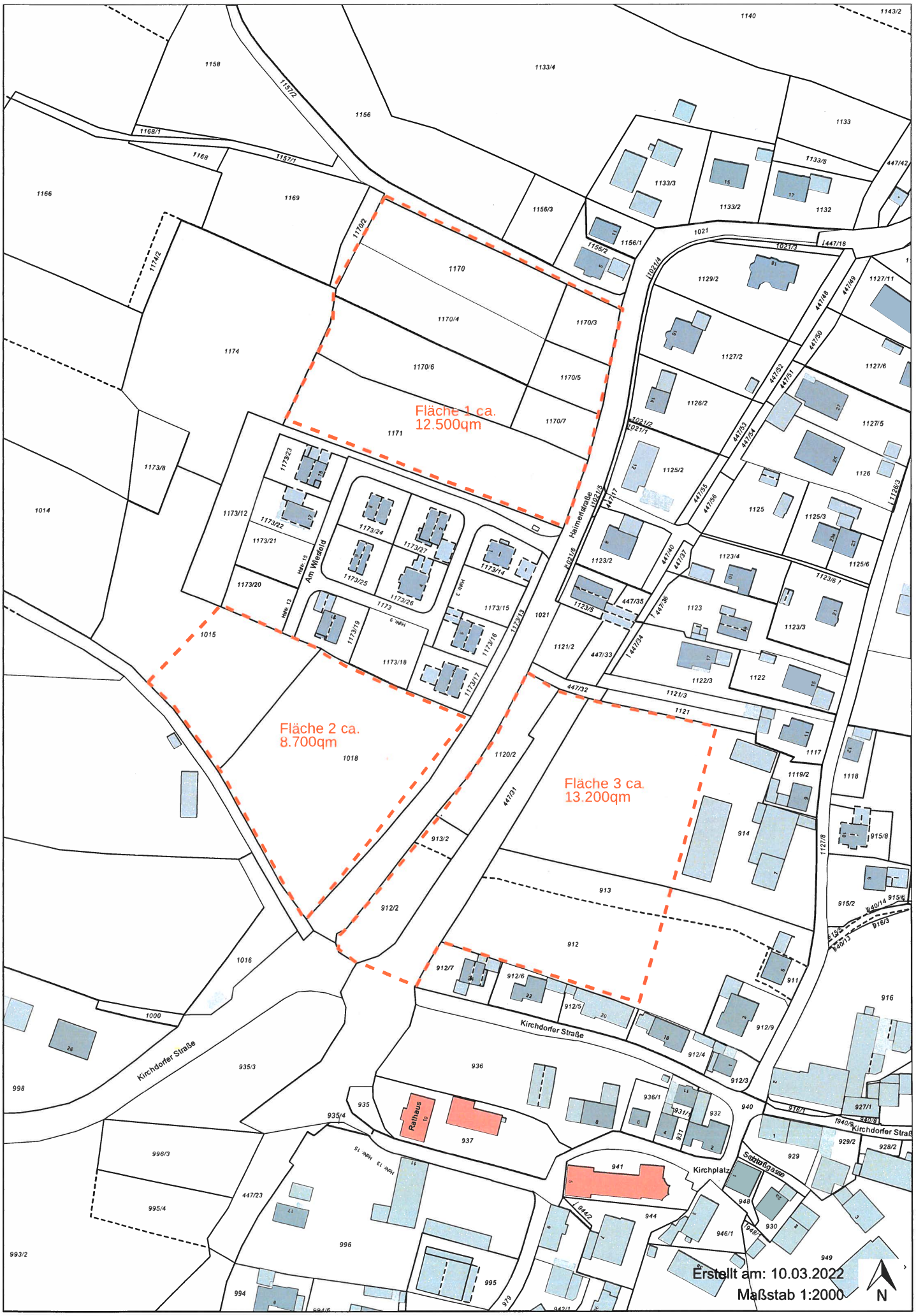
| | |
|---|---|
| Grundstücksverhältnisse: | Privatgrundstücke<br>Erwerb derzeit nicht möglich |
| Nutzung: | Landwirtschaftliche Fläche<br>Obstplantage |
| Größe unbebaute Fläche: | Ca. 12.500 qm |
| Darstellung im FNPL.: | WA Wohngebiet Allgemein |

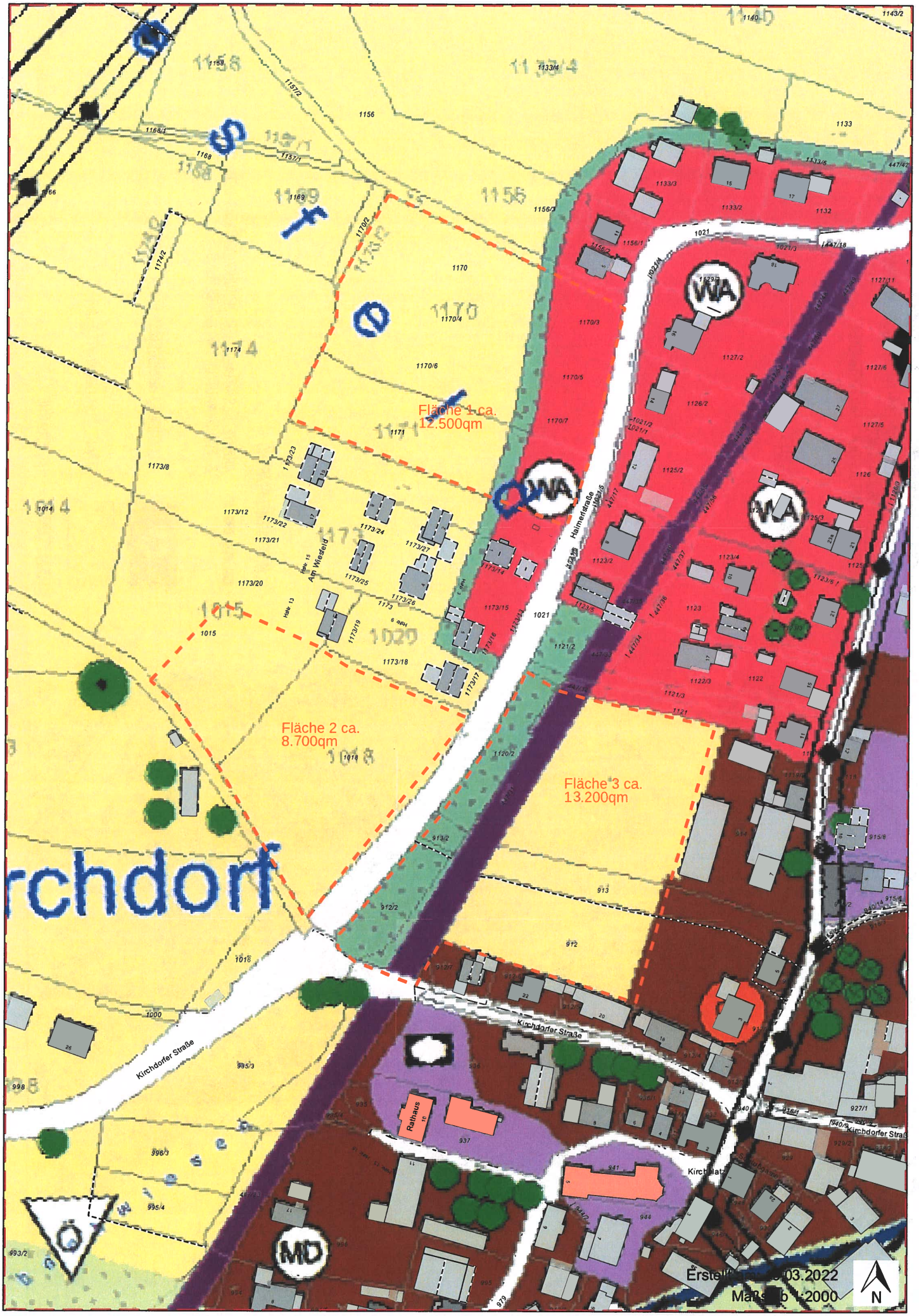
**<u>Fläche 2</u>**

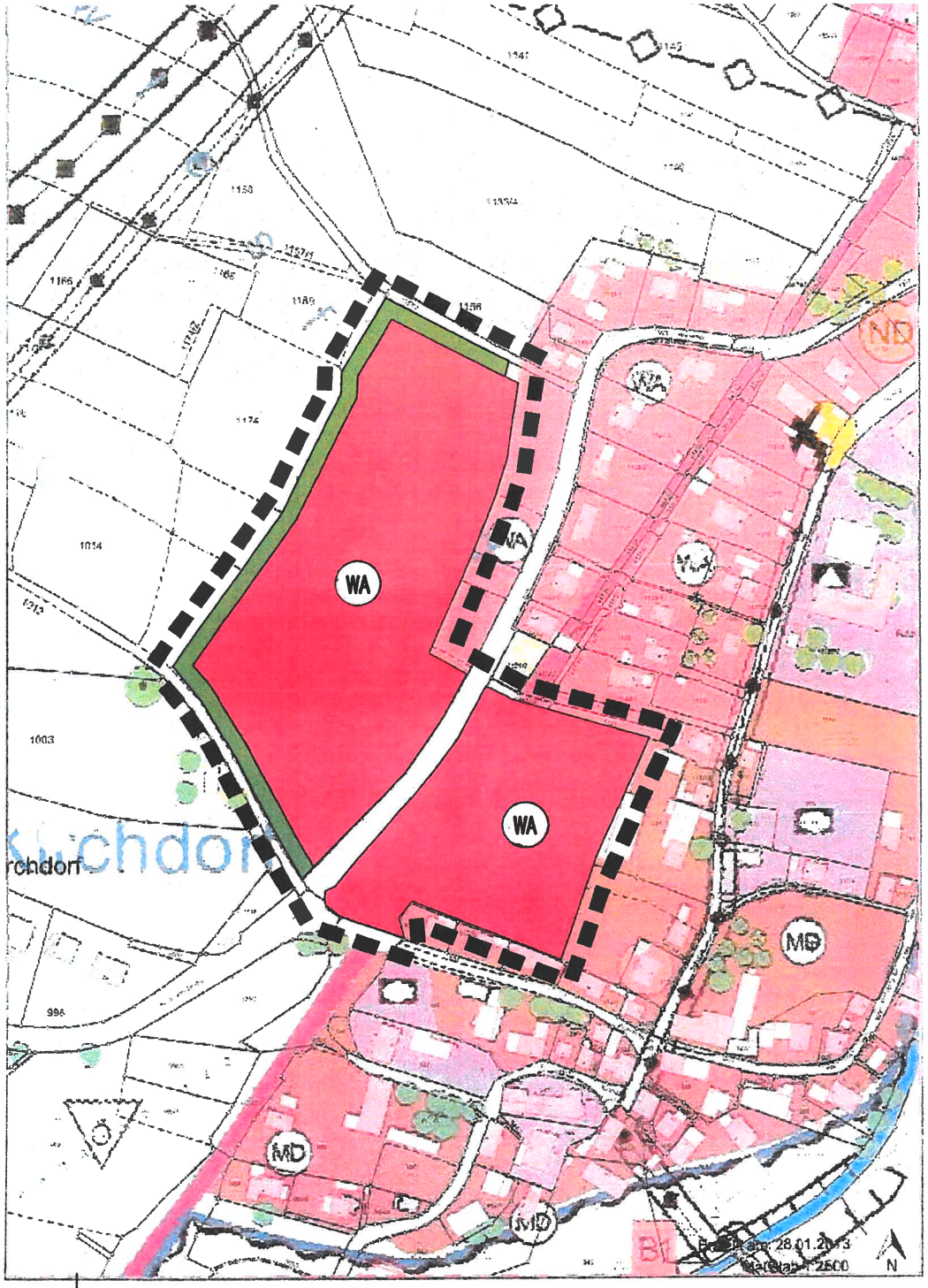
| | |
|---|---|
| Grundstücksverhältnisse: | Privatgrundstück<br>Erwerb derzeit nicht möglich |
| Nutzung: | Landwirtschaftliche Fläche<br>Grünland extensiv<br>Ackerland |
| Größe unbebaute Fläche: | Ca. 8.700 qm |
| Darstellung im FNPL.: | WA Wohngebiet Allgemein |

**<u>Fläche 3</u>**

| | |
|---|---|
| Grundstücksverhältnisse: | Privatgrundstücke<br>Erwerb derzeit nicht möglich |
| Nutzung: | Landwirtschaftliche Fläche<br>Grünland extensiv<br>Ackerland<br>Hopfenanbau |
| Größe unbebaute Fläche: | Ca. 13.200 qm |
| Darstellung im FNPL.: | WA Wohngebiet Allgemein |


Fläche 1 ca.
12.500qm
Fläche 2 ca.
8.700qm
Fläche 3 ca.
13.200qm
Am Wiesfeld
Haimerstraße
Kirchdorfer Straße
Rathaus
Kirchplatz
Schulgasse
Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:2000
N


Fläche 1 ca.
12.500qm
Fläche 2 ca.
8.700qm
Fläche 3 ca.
13.200qm
Heimerdingerstraße
Am Wiesfeld
Kirchdorfer Straße
Rathaus
WA
MD
N




# PLANZEICHNUNG M 1: 5000

8. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER GEMEINDE RUDELZHAUSEN
(BAUENTWICKLUNG AN DER HAIMERLSTRASSE)

FASSUNG VOM 21.10.2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 8. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET N. § 4 BauNVO
- FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT
- GRÜNFLÄCHE

Fläche 1 ca.
12.500qm
Fläche 2 ca.
8.700qm
Fläche 3 ca.
13.200qm
Am Wiesfeld
Hainenfeldstraße
Kirchdorfer Straße
Kirchdorfer Straße
Kirchplatz
Rathaus
Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:2000
N

# Anlage 3 Rudelzhausen Ost

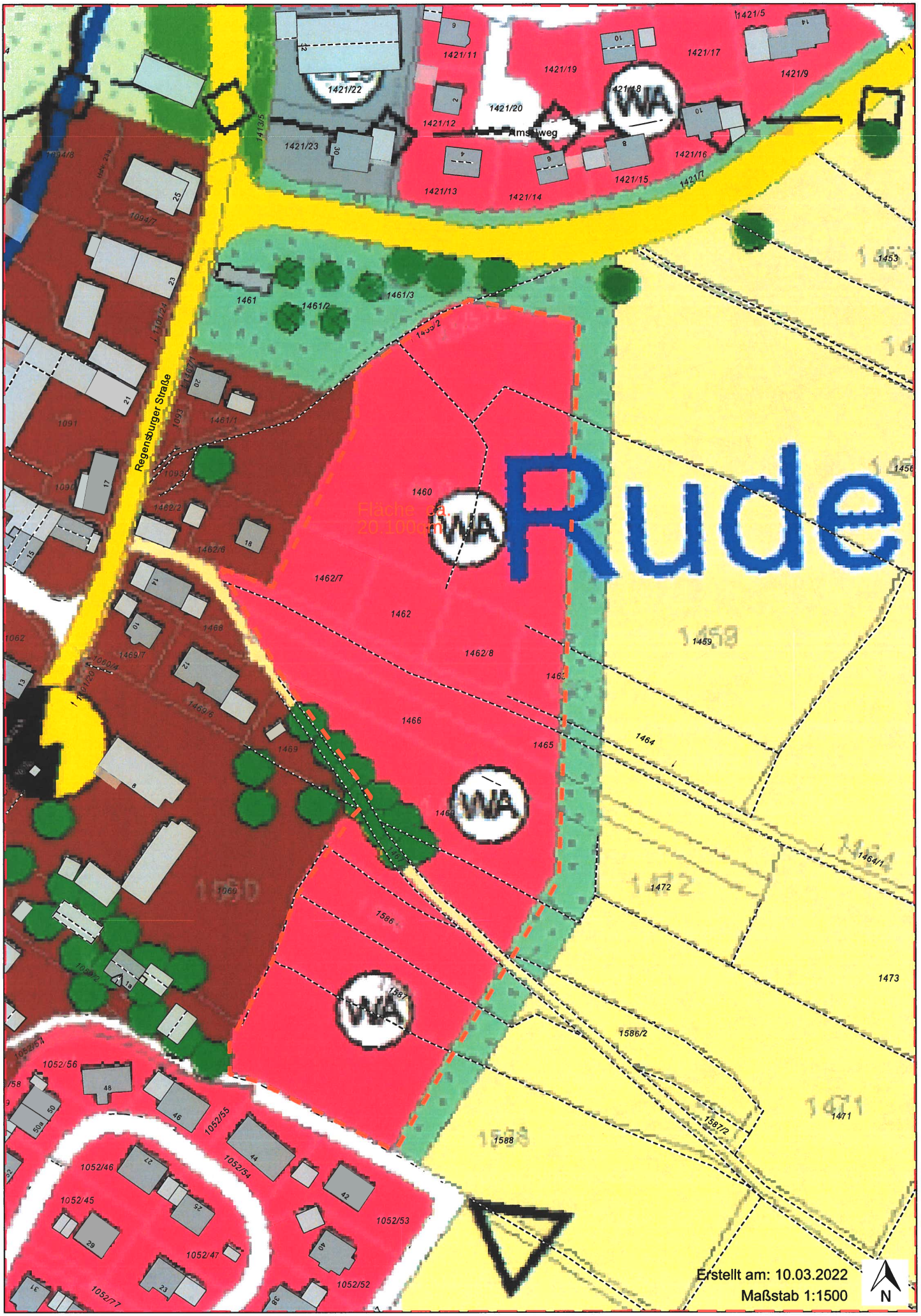
**Inhalt:** **Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

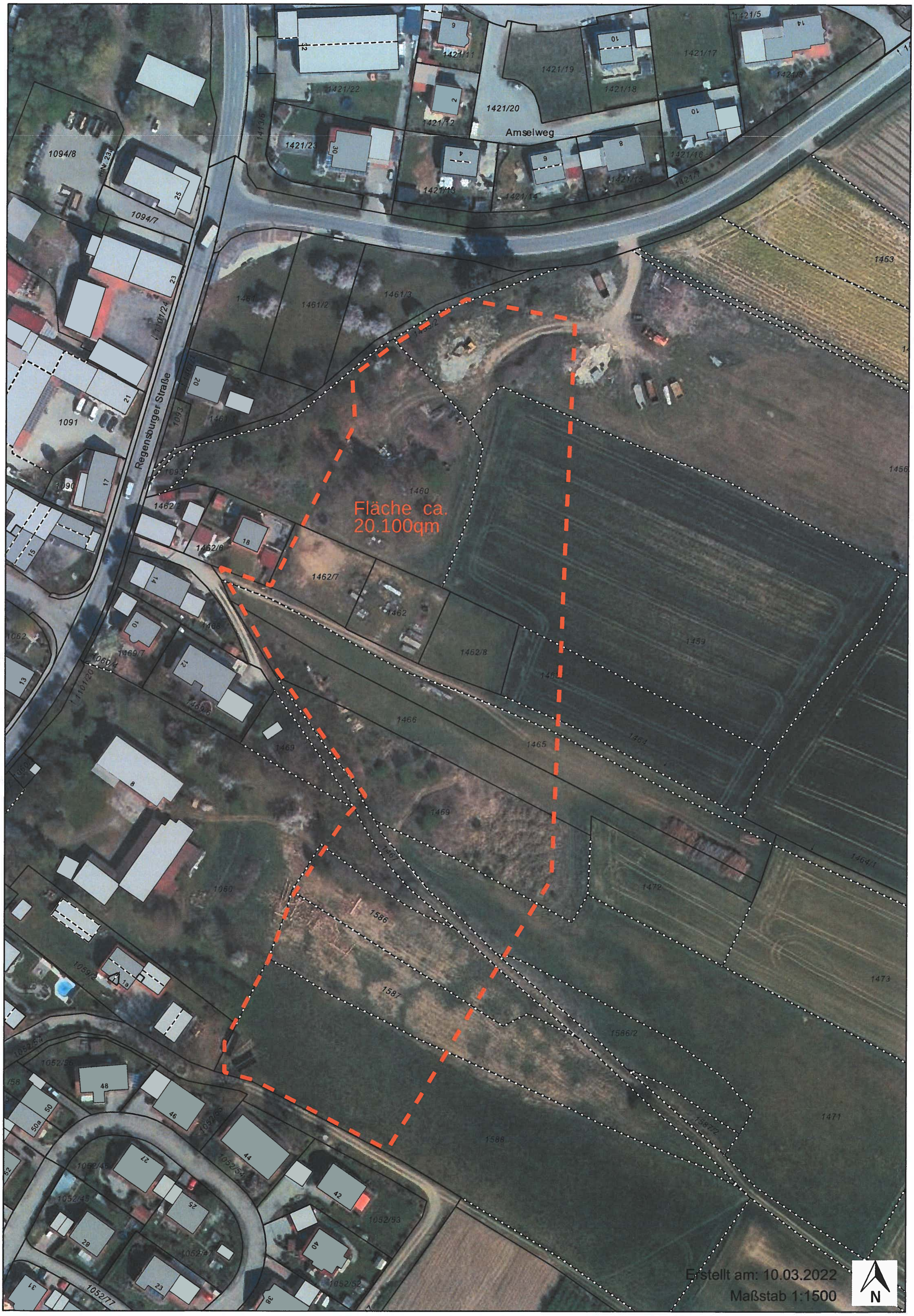
**Lageplan M 1/1500**

**Luftbildaufnahme M 1/1500**

| | |
|---|---|
| Grundstücksverhältnisse: | Privatgrundstücke<br>Erwerb derzeit nicht möglich |
| Nutzung: | Landwirtschaftliche Fläche<br>Ackerflächen<br>Grünland extensiv |
| Größe unbebaute Fläche: | Ca. 20.100 qm |
| Darstellung im FNPL.: | WA Wohngebiet Allgemein |

Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:1500
N


Rude
Regensburger Straße
Amselweg
WA
WA
WA
WA
Fläche ca.
20.100qm
1421/22
1421/11
1421/19
1421/17
1421/5
1421/9
1421/20
1421/12
1421/23
1421/13
1421/14
1421/15
1421/16
1421/7
1421/8
1461
1461/2
1461/3
1461/1
1460
1462/7
1462
1462/8
1466
1465
1464
1464/1
1459
1472
1473
1586
1586/2
1587/2
1588
1471
1052/56
1052/55
1052/54
1052/53
1052/52
1052/46
1052/45
1052/47
1052/77
1094/8
1094/7
1091
1093
1462/2
1462/6
1468
1469/7
1469/6
1469
1069
1060/4
1062
N
Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:1500


Amselweg
Regensburger Straße
Fläche ca.
20.100qm
1094/8
1094/7
1091
1421/22
1421/23
1421/20
1421/19
1421/18
1421/17
1421/12
1421/13
1421/14
1421/15
1421/16
1421/11
1421/5
1461
1461/2
1461/3
1460
1462/7
1462
1462/8
1459
1453
1456
1466
1465
1469
1586
1587
1586/2
1588
1471
1472
1473
1060
1059/2
1052/56
1052/45
1052/54
1052/53
1052/52
1052/77
Erstellt am: 10.03.2022
Maßstab 1:1500
N