



GEMEINDE WOLFERSDORF

Landkreis Freising

13. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 23.07.2026

Projekt-Nr.: 3170.026

Auftraggeber:

Gemeinde Wolfersdorf

Verwaltungsgemeinschaft Zolling

Rathausplatz 1, 85406 Zolling

Telefon: 08167 6943-0

Fax: 08167 9023

E-Mail: rathaus@vg-zolling.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Bauleitplanung	5
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete und informelle Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	9
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	11
5.2	Bebauungspläne, Satzungen nach BauGB.....	12
6	Planung.....	13
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	16
7.1	Bevölkerungsentwicklung	17
7.2	Landwirtschaftlicher Strukturwandel	20
7.3	Wirtschaftliche Entwicklung	20
7.4	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	21
8	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	22
8.1	Umwelt- und Naturschutz	22
8.2	Artenschutz	22
9	Weitere fachliche Belange	24
9.1	Denkmalschutz.....	24
9.2	Immissionsschutz	25
9.3	Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild Plangebiet Billingsdorf (links) und Ruhpalzing (rechts), o.M.	7
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München.....	10
Abb. 3:	Ausschnitt aus der 5. FNP-Änderung (2013)	11
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan	12
Abb. 5:	Ausschnitt aus der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Billingsdorf	13
Abb. 6:	Ausschnitt Billingsdorf (angestrebte Darstellung).....	14
Abb. 7:	Ausschnitt Ruhpalzing (angestrebte Darstellung)	16
Abb. 8:	Bevölkerungsentwicklung Bergheims seit 1840	17
Abb. 9:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2044 gegenüber 2024	18
Abb. 10:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich	19
Abb. 11:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	20
Abb. 12:	Pendelströme Gemeinde Wolfersdorf	21
Abb. 13:	Bebauung Ruhpalzings	23
Abb. 14:	Streuobstbestand am südlichen Ortsrand Ruhpalzings	23
Abb. 15:	Ansicht Bebauung Billingsdorf	23
Abb. 16:	Hofstelle in Billingsdorf	24
Abb. 17:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut Ausschnitt Billingsdorf	26
Abb. 18:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut Ausschnitt Ruhpalzing.....	27

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die vorhandene und beabsichtigte ortsplanerische Entwicklung in den Ortsteilen Billingsdorf und Ruhpalzing. Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten und dem örtlichen Maßstab entsprechenden Entwicklung der bestehenden Ortslagen unter Wahrung ihrer dörflichen Prägung.

Mit der Darstellung Gemischter Bauflächen (M Mischbaufläche) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die vorhandenen Siedlungsstrukturen in ihrer organischen Entwicklung zu sichern und eine behutsame Fortentwicklung im Anschluss an den baulichen Bestand zu ermöglichen. Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit der Ortsteile, der Konsolidierung und Fortschreibung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen sowie einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist darüber hinaus die Zusammenführung und Fortschreibung bereits bestehender planungsrechtlicher Grundlagen. Hierzu werden die Inhalte wirksamer bzw. rechtskräftiger städtebaulicher Satzungen sowie einer bereits genehmigten Flächennutzungsplanänderung in die gesamtgemeindliche Planung integriert und in einem einheitlichen planungsrechtlichen Rahmen dargestellt. Dadurch wird eine konsistente und nachvollziehbare Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde sichergestellt. Dazu gehören auch die Darstellungen zum Erhalt prägender Gehölzbestände oder Einzelbäume und für ergänzende Pflanzungen am Ortsrand.

Die landwirtschaftliche Prägung der Ortsteile unterliegt einem fortschreitenden strukturellen Wandel. Dieser äußert sich insbesondere in einer rückläufigen Zahl vollerwerblicher landwirtschaftlicher Betriebe, einer zunehmenden Bedeutung von Nebenerwerbsstrukturen sowie in einer stärkeren funktionalen Durchmischung ehemals überwiegend landwirtschaftlich geprägter Hofstellen. In Verbindung mit Generationenwechseln und betrieblichen Anpassungsprozessen führt dies zu einer schrittweisen Veränderung der Nutzungsstruktur innerhalb der Ortsteile.

Die Flächennutzungsplanänderung dokumentiert die Planungsziele der Gemeinde im laufenden Regionalplanverfahren zur Festlegung von Windenergiegebieten und soll in die regionalplanerische Abwägung einfließen. Ziel ist es, für die o.g. Ortsteile den für gemischte Bauflächen (Mischbauflächen) maßgeblichen Schutzabstand von 1.000 m anstelle des für Wohnnutzungen im Außenbereich geltenden Abstands von 600 m zugrunde zu legen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient auch vor dem Hintergrund des § 246e BauGB der Aktualisierung und Dokumentation der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde. Diese sind zwar keine Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung des sog. Bau-Turbos, bilden jedoch einen wesentlichen ermessensleitenden Belang im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB und stärken damit die Ausübung der kommunalen Planungshoheit.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Der Kommune führt die Beteiligungen der Öffentlichkeit im Internet durch und ergänzt diese je Verfahrensstand mit einer öffentlichen Auslegung im Rathaus und weiteren informellen Informationsmöglichkeiten.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Wolfersdorf liegt im oberbayerischen Landkreis Freising und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Zolling. Das Gemeindegebiet befindet sich rund 10 km nördlich der Großen Kreisstadt Freising, am nordöstlichen Rand der Region München. Landschaftsräumlich liegt Wolfersdorf im Donau-Isar-Hügelland nördlich des Ampertals.

Mit 2.600 Einwohnern zählt Wolfersdorf zu den kleineren Gemeinden des Landkreises Freising. Das Gemeindegebiet gliedert sich in insgesamt 16 Ortsteile, darunter der Hauptort Wolfersdorf sowie die von der Planung betroffenen Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing. In der Gemeinde gibt es im Hauptort Wolfersdorf ausreichend Kinderbetreuungsplätze, eine Grundschule sowie zahlreiche, aktive Vereine. Wesentliche Einrichtungen, wie z.B. ein Supermarkt zur Nahversorgung, befinden sich im benachbarten Grundzentrum Zolling sowie im Oberzentrum Freising.

3.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die beiden Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing. Die Ortsteile sind über Gemeindeverbindungsstraßen an den Hauptort Wolfersdorf sowie an das überörtliche Straßennetz angebunden. Während Billingsdorf unmittelbar nordwestlich von Wolfersdorf liegt, befindet sich Ruhpalzing ca. 2 km nördlich vom Hauptort.

Der Geltungsbereich von Billingsdorf umfasst Flächen beiderseits der Wolframstraße, des Flurwegs und der Jägersdorfer Straße. Er grenzt im Osten an die Hauptstraße von Wolfersdorf nach Oberhaindlfing. Der Geltungsbereich von Ruhpalzing umfasst den Siedlungszusammenhang beiderseits der Gemeindeverbindungsstraße von Wolfersdorf nach Unterhaindlfing und der daran angelagerten Ringstraße östlich davon. Zum Heulohbächlein im Osten besteht ein ausreichend großer Abstand.

Die Flächen sind weitgehend bebaut, werden als Gärten genutzt. Vereinzelt liegen Wiesen, gering genutzte Grundstücke bzw. Teilgrundstücke oder Baulücken in den Geltungsbereichen. Randlich liegen einige Gehölze oder Obstwiesen, die das Dorf in den Landschaftsraum einbinden.

Siedlungssplitter ohne direkte Anbindung an die Siedlungsfläche, wie z.B. an der Hauptstraße südöstlich von Billingsdorf, liegen außerhalb des Plangebiets.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Wolfersdorf ist über die Kreisstraßen FS9, FS27 und FS16 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Über die Bundesstraße B 301 bestehen gute Verbindungen in Richtung Freising und Moosburg a.d. Isar. Darüber hinaus sind die Autobahnan-schlüsse an die Bundesautobahn A 9 (München–Nürnberg) sowie die Bundesautobahn A 92 (München–Deggendorf) innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der Flughafen München ist in ca. 30 Minuten mit dem PKW erreichbar.

In Freising bestehen Anschlüsse an den S-Bahn-Verkehr in Richtung München sowie an den Regionalverkehr, unter anderem nach München oder Regensburg.

Plangebiet:

Aus der Ortslage von Wolfersdorf heraus ist Ruhpalzing über die Ruhpalzinger Straße, Billingsdorf ist über die Jägersdorfer Straße oder die Hauptstraße erreichbar. Beide Ortsteile verfügen über Bushaltestellen der Regionalbuslinie 663 (Rudelzhau-sen – Au - Wolfersdorf – Freising). Darüber hinaus ist Billingsdorf an die Regionalbuslinie 664 (Schweitenkirchen – Paunzhausen – Kirchdorf - Wolfersdorf – Freising) angeschlossen.

Ergänzend bestehen innerhalb der Gemeinde und zu den Nachbargemeinden zahl-reiche Rad- und Wirtschaftswege.

3.3 Beschaffenheit

Die Ortsteile weisen gewachsene dörfliche Strukturen mit überwiegend Wohnnutzung sowie landwirtschaftlichen Hofstellen auf. Beide Ortsteile sind durch die typisch struk-turierte Hügellandschaft der Hallertau mit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie räumlich gliedernden Waldflächen geprägt.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet Billingsdorf (links) und Ruhpalzing (rechts), o.M.¹

Billingsdorf befindet sich in einem leicht geneigten Gelände, das von Osten nach Westen abfällt. Die Geländehöhe liegt dabei bei rund 505 m ü. NHN im Osten und etwa 495 m ü. NHN im Westen.

Auch Ruhpalzing liegt in einem leicht geneigten Gelände. Dort fällt das Gelände von etwa 490 m ü. NHN im Nordwesten auf rund 475 m ü. NHN im Südosten ab.

Westlich von Billingsdorf sowie am östlichen Siedlungsrand sind zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Biotopverbundachsen dargestellt. Diese dienen der Vernetzung von Lebensräumen und sind Bestandteil des Biotopverbundsystems.

4 Übergeordnete und informelle Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) werden folgende Grundsätze und Ziele genannt, zum Erreichen gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen genannt.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 07.07.2026

Das Landesentwicklungsprogramm legt im Hinblick auf den demographischen Wandel folgende Ziele und Grundsätze fest:

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen, genutzt werden.
- (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Wolfersdorf ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze:

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

- (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.

- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Ziele der Landes- und Regionalplanung. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Siedlungsentwicklung grundsätzlich an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpfen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Die vorliegende Planung entspricht diesem Leitbild, indem sie die dargestellten Bauflächen ausschließlich im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden, durch Satzungen nach § 34 BauGB geprägten Siedlungsbereiche vorsieht.

Die Ortsteile Billigsdorf und Ruhpalzing sind dem ländlichen Raum zuzuordnen und stehen zugleich in räumlicher Nähe zum Verdichtungsraum München. Vor diesem Hintergrund kommt einer geordneten, am Bestand orientierten Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu. Die Planung trägt diesem Spannungsfeld Rechnung, indem sie eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen ermöglicht und gleichzeitig eine ungeordnete Siedlungsausdehnung in den Außenbereich vermeidet.

4.2 Regionalplan

In der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans 14 München (Fassung vom 01.04.2019) ist das Gemeindegebiet von Wolfersdorf als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Freising ist rund 10 km, das nächstgelegene Grundzentrum Zolling rund 7 km entfernt.

Zum Punkt Siedlung und Freiraum(B II) nennt der Regionalplan München folgende relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z):

- 1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- 2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. (vgl. B IV 2.3)
- 4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...]

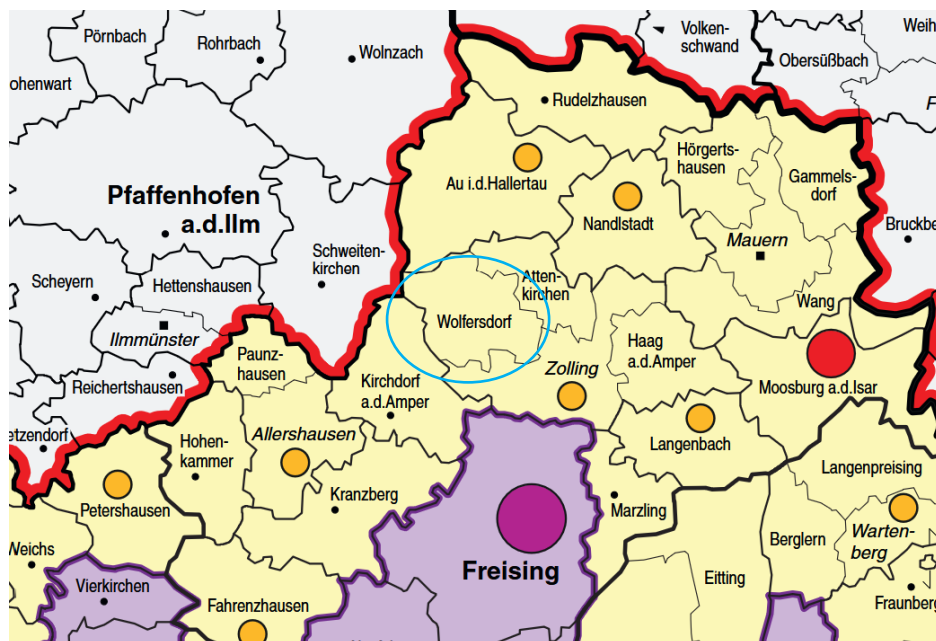


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan München²

Das laufende Verfahren zur Teilfortschreibung Windenergie (Entwurf vom 14.04.2026) wurde bei der Planung berücksichtigt. Auf für das Vorranggebiet für Windkraft WE15a westlich von Ruhpalzing und nördlich von Billingsdorf gilt der in der Planbegründung erläuterte Abstand von 1.000 m zu den Ortslagen.

Auch die Ziele des Regionalplans werden berücksichtigt, insbesondere hinsichtlich einer flächensparenden und landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung. Durch die Orientierung an den bestehenden Siedlungsgrenzen wird eine den regionalplanerischen Vorgaben entsprechende Entwicklung gewährleistet.

² Regionalplan der Region München, Karte 1 Raumstruktur vom 25.02.2019

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Billingsdorf

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung, die am 25.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht wurde, wurde der zur damaligen Zeit vorhandene Siedlungsbestand als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Zudem wurden randlich Flächen zur Arrondierung dem Ortsteil zugeordnet und ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt.

Ferner enthält die Flächennutzungsplanänderung Vorgaben zur Erhaltung ortsbild- und ortsrandprägender Gehölzbestände sowie von Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung im Zuge der Bauentwicklung.

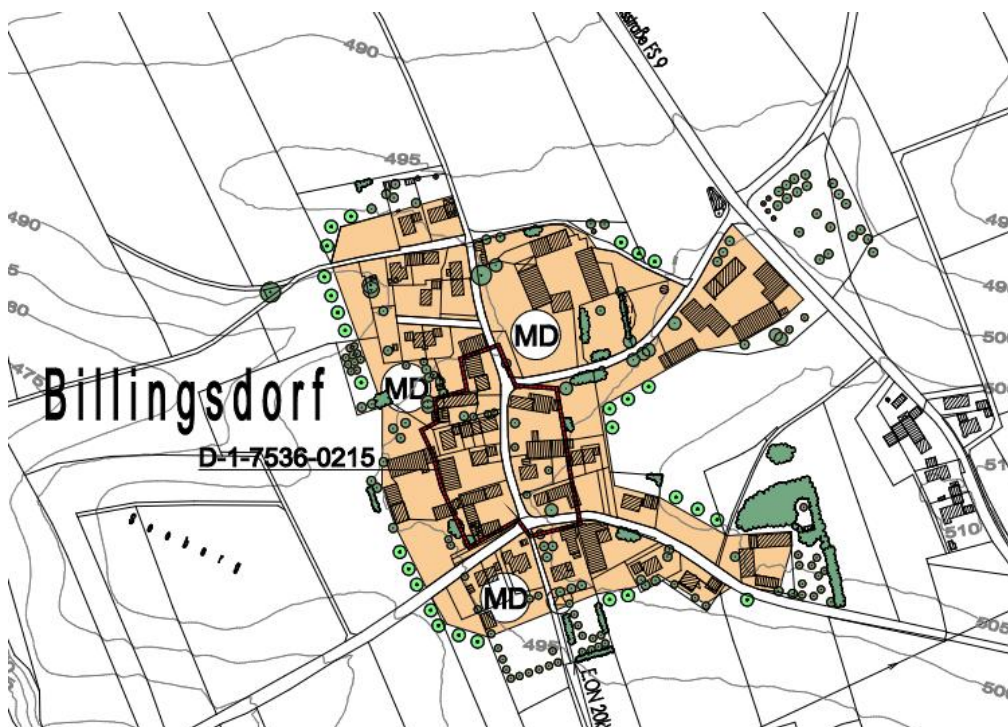


Abb. 3: Ausschnitt aus der 5. FNP-Änderung

In der 5. FNP-Änderung wird die Flächengröße des MD mit 7,57 ha angegeben.

Die Planung nimmt Bezug auf bereits vorhandene bauplanungsrechtliche Satzungen. Sie stellt fest, dass sich die Ortsstruktur von ursprünglich rein landwirtschaftlichen Nutzungen zu einem dörflichen Siedlungsbereich mit überwiegenden Wohnnutzungen entwickelt hat. Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden einbezogen und eine verträgliche Ortsgebietsabrundung im Rahmen einer organischen Entwicklung für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.

Ruhpalzing

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf (genehmigt 20.08.1984) ist Ruhpalzing der landwirtschaftlichen Fläche zugeordnet. Auch bei der Bearbeitung des Landschaftsplans (Bestandserfassung 1997) wurde die Ortschaft Ruhpalzing nicht

als Siedlungsfläche erfasst, sondern in der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche belassen. Die Abstände zwischen den Hofstellen sind traditionell und bestimmungsgemäß groß; unabhängig von Hofstellen waren nur wenige Wohngebäude vorhanden.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Seit den 1980er bzw. 1990er Jahren hat die Zahl der Wohngebäude in beiden Ortsteilen zugenommen.

5.2 Bebauungspläne, Satzungen nach BauGB

Billingsdorf

Für Billingsdorf wurde mit Aufstellung einer „Ortsrandsatzung“ 1983 der Siedlungsbestand abgegrenzt und als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Mit einer 1. Änderung der Satzung als Ortsabrundungssatzung wurde 1996 eine Erweiterung in Richtung Osten vorgenommen.



Abb. 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Billingsdorf

Die beiden Innenbereichs-Satzungen, die auf der Grundlage von § 34 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurden, bildeten eine wesentliche planungsrechtliche Grundlage für die 5. FPÄ-Änderung.

Ruhpalzing

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Ruhpalzing erfolgte bislang auf Grundlage mehrerer Satzungen nach § 34 BauGB. Mit der im Jahr 2005 erlassenen Abgrenzungssatzung wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil räumlich abgegrenzt. Zur Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten wurden im Jahr 2006 mit der Einbeziehungssatzung „Ruhpalzing-West“ (zwei Teilflächen) sowie 2012 mit der Einbeziehungssatzung „Ruhpalzing Südwest“ angrenzende Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Ruhpalzing Südwest“ aus dem Jahr 2013 beschränkte sich auf Anpassungen gestalterischer Festsetzungen, insbesondere zur Dachgestaltung. Die räumliche Abgrenzung des Satzungsgebiets sowie die grundsätzliche Art der zulässigen Flächennutzung blieben hiervon unberührt.

6 Planung

Im Flächennutzungsplan wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Kommune kann dabei zunächst auf die Bauflächendarstellung zurückgreifen und abstrahiert damit die Festlegungen von Baugebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder von Satzungen, um Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

Die Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing weisen eine gewachsene, dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie ergänzenden gewerblichen und handwerklichen Nutzungen auf. Diese funktional gemischte Struktur prägt den Charakter der Ortsteile. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft wurde die konkrete Gebietskategorie (Gemischte Baufläche, Dorfgebiet oder Dorfgebiet mit Wohnanteil) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur sowie der absehbaren Entwicklungstendenzen geprüft. Mit der Ausweisung als Gemischte Baufläche wird diesen Umständen Rechnung getragen.

Die nunmehr dargestellten gemischten Bauflächen umfassen die bestehenden Siedlungsbereiche der Ortsteile Billingsdorf und Ruhpalzing einschließlich ihrer im Zusammenhang bebauten Bereiche sowie unmittelbar angrenzender, baulich vorgeprägter Flächen. Die Abgrenzung orientiert sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur, den räumlichen Geltungsbereichen der bestehenden Satzungen nach § 34 BauGB und erfolgt siedlungsstrukturell arrondiert. Eine Inanspruchnahme darüber hinausgehender Außenbereichsflächen ist nicht vorgesehen. Damit werden die bestehenden Siedlungsstrukturen nachvollzogen, eine klare Abgrenzung zum Freiraum gewährleistet und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Mit der Darstellung als gemischte Baufläche (Mischbaufläche) sind bei der Errichtung von Windkraftanlagen mindestens die für das Vorranggebiet im Regionalplan, Teilfortschreibung Windkraft, hinterlegten Schutzabstände von 1.000 m einzuhalten.

Ergänzend werden im Übergang zum freien Landschaftsraum Grünflächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Darstellung von Flächen bzw. Einzelbäumen (Hofbäume, Dorflinde/-eiche, Strauobst etc.) zur Erhaltung ortsbild- und ortsrandsprägender Gehölzbestände sowie für ergänzende Gehölzpflanzungen dient der Sicherung vorhandener Grünstrukturen und der landschaftsgerechten Einbindung zukünftiger baulicher Entwicklungen.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihrer bestehenden Funktion übernommen und als Verkehrsflächen dargestellt.

Billingsdorf

Gemäß der o. g. Entwicklung wird das bisherige Dorfgebiet (MD) als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Während die Gebietstypen nach §§ 5 und 5a BauNVO weiterhin maßgeblich auf das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Haupt- bzw. Nebenerwerbsbetrieben ausgerichtet sind, ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche davon unabhängig, hält Entwicklungsmöglichkeiten offen und ist damit zukunftsfähig.

Gegenüber der 5. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich lediglich am westlichen Ortsrand Erweiterungen aus vorbeschriebenen bzw. genehmigten und teilweise zwischenzeitlich errichteten Wohnbauvorhaben, die in die M-Fläche mitaufgenommen werden. Am südlichen Ortsrand wird eine schräg verlaufende Abgrenzung geringfügig so angepasst, dass ein bereits parzelliertes Grundstück baulich verwertet werden könnte.



Abb. 6: Ausschnitt Billingsdorf (angestrebte Darstellung)

Die Darstellungen der 5. Flächennutzungsplanänderung zur „Erhaltung ortbild- und ortsrandprägender Gehölzbestände“ und zu „Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung im Zuge der Bauentwicklung“ werden in ihrer Erfassung und Systematik beibehalten. Sie wurden im Rahmen einer Ortsbegehung und anhand von Luftbildern aktualisiert. Damit wird die hochwertige Durch- und Eingrünung des Ortsteils gesichert und angemessen ergänzt bzw. fortgeführt. Die Pflanzungen, die in der 5. Flächennutzungsplanänderung bereits vorgesehen waren, werden die Mischbaufläche überlagernd verschoben. Damit stehen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt als landwirtschaftliche Produktionsfläche zur Verfügung.

Die Mischbaufläche Billingsdorf ist in Summe rund 7,09 ha und der Geltungsbereich rund 7,73 ha groß.

Ruhpalzing

Wie erläutert wird die Gemischte Baufläche (M) gemäß den vorhandenen Satzungen abgegrenzt. Arrondierungen in sehr untergeordnetem Umfang haben sich aus der Übertragung an den aktuellen Katasterbestand ergeben. Erweiterungen, z.B. am östlichen oder südlichen Ortsrand ermöglichen die Aufnahme einer Ortsrandeingrünung längs des Siedlungsbestands. Eine geringfügige Arrondierung gegenüber der ersten Satzung von 2005 ergibt sich südlich der Anwesen 21 und 26 aufgrund der Einbeziehungssatzung „Südwest“. Die zwischenzeitlich entstandenen Hauptnutzungen Anwesen 18 und 20 werden ebenfalls in die Mischbaufläche einbezogen. Darüber hinaus ist im Osten des Ortsteils nördlich von Anwesen 18 und 2 eine geplante Ergänzung der Wohnnutzung aufgrund von Beratungen bekannt. Im Hinblick auf eine langjährig vorgesehene Anwendung dieser Flächennutzungsplanänderung soll die Ergänzung perspektivisch mit aufgenommen werden. Somit kann die Siedlungsentwicklung beiderseits der Straße ungefähr auf gleicher Höhe abgeschlossen werden.

Ruhpalzing weist eine ausgeprägte Durchgrünung auf, die mit der Darstellung ortsbildprägender Gehölzbestände in Form von Einzelbäumen, Gehölzgruppen, Hecken oder Obstwiesen, dargestellt wird. An wenigen Stellen wird ein Vorschlag zur Ergänzung der Ortsrandeingrünung bei Nachverdichtung bzw. Lückenschluss am Ortsrand in die Planung aufgenommen.



Abb. 7: Ausschnitt Ruhpalzing (angestrebte Darstellung)

Die Mischbaufläche Ruhpalzing ist in Summe rund 3,95 ha, die Grünfläche rund 0,54 ha und der Geltungsbereich rund 4,86 ha groß.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Das BayStMWi hat ferner eine Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 15.09.2021) vorgelegt. Ergänzend zu den Grundlagen und Strukturdaten, die in der Begründung vorab zusammengestellt sind, geht dieses Kapitel auf die Bevölkerungsentwicklung, kurz auf die landwirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung ein, und befasst sich mit bestehenden Flächenpotentialen und Aktivierungsmöglichkeiten und betrachtet Standort- und Planungsalternativen.

Bei der vorliegenden Planung steht die planungsrechtliche Absicherung und Steuerung des Bestands im Vordergrund, weniger die Flächen-Neuausweisung, die sich gemäß der o. g. Planungsziele auf einzelne Arrondierungen beschränkt. Ferner tragen Gemischte Bauflächen nur anteilig zur Wohnraumversorgung bei, da auch andere Nutzungen untergebracht werden sollen. Für eine Wohnnutzung kann rund die Hälfte der Fläche in Anrechnung gebracht werden.

Standort- und Planungsalternativen

Eine Untersuchung von Standortalternativen entfällt aufgrund der o. g. Planungsziele. Planungsalternativen wurden bei der Abgrenzung des Ortsteils erörtert, insbesondere

in der Entscheidung zur Gebietskategorie (M – MD – MDW) und der Abgrenzung von Arrondierungsflächen.

7.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2024 bei insgesamt 2.575 Personen.

Gegenüber dem Vorjahr (2.584 Einwohner) entspricht dies einem geringfügigen Rückgang um neun Personen bzw. rund 0,3 %. Damit bewegt sich die Einwohnerentwicklung weiterhin auf einem insgesamt stabilen Niveau. Im längerfristigen Vergleich ist dennoch eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen, die insbesondere durch die Lage der Gemeinde im Wachstumsraum des Landkreises Freising und der Planungsregion München geprägt wird. Die tatsächliche Entwicklung entspricht damit den grundsätzlich positiven Entwicklungstendenzen der Region und lässt weiterhin eine anhaltende Wohnraumnachfrage erwarten.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo von Geburten und Sterbefällen sowie den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen hinweg zusammen.

Bisherige demographische Entwicklung

Seit den 1960er Jahren weist die Gemeinde Wolfersdorf insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Neben einer über weite Zeiträume positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung trägt insbesondere ein langfristig positiver Wanderungssaldo zum Einwohnerwachstum bei. Vor allem seit den 1990er Jahren profitiert die Gemeinde von ihrer Lage im wirtschaftlich starken Landkreis Freising und innerhalb der Planungsregion München. Die Zahl der Zuzüge übersteigt langfristig die Zahl der Fortzüge, wodurch sich insgesamt ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs ergibt. Zeitweise waren auch Phasen mit leicht negativen Wanderungssalden oder einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, diese stellen jedoch keine nachhaltige Trendumkehr dar.

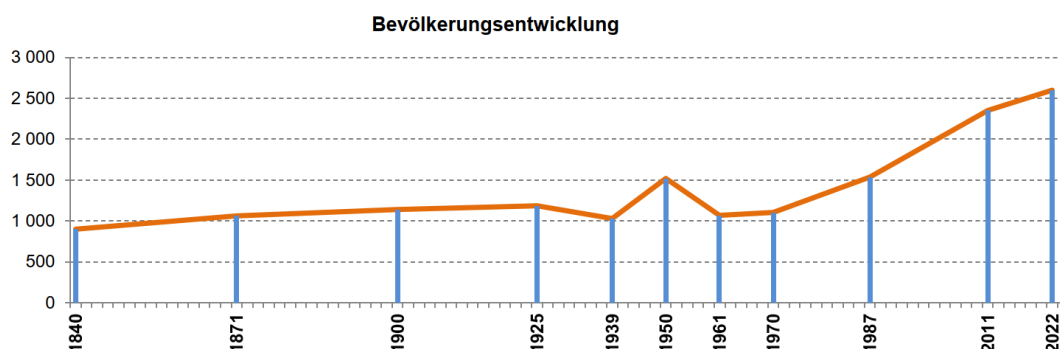


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Bergheims seit 1840³

Auf Landkreisebene zeigt sich ebenfalls eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung. Der Landkreis Freising gehört seit Jahren zu den dynamischen Wachstumsräumen Bayerns und profitiert insbesondere von Wanderungsgewinnen.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2024, hrsg. im Mai 2025

Die Entwicklung der Gemeinde Wolfersdorf entspricht damit den übergeordneten Trends des Landkreises sowie der Planungsregion München. Die insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung und die langfristig positiven Entwicklungstendenzen verdeutlichen die anhaltende Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und bestätigen den Bedarf einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung.

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Wolfersdorf liegt im Landkreis Freising, für den die aktuelle regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2044 weiterhin ein Bevölkerungswachstum von 3,8 %. Das Wachstum liegt damit zwischen 2,5 % und 7,5 % und in der bayernweiten Betrachtung der Kategorie „zunehmend“ zugeordnet. Der Landkreis zählt damit auch künftig zu den Wachstumsräumen Bayerns. Ursächlich hierfür sind insbesondere anhaltende Wanderungsgewinne infolge der günstigen Lage innerhalb der Planungsregion München.

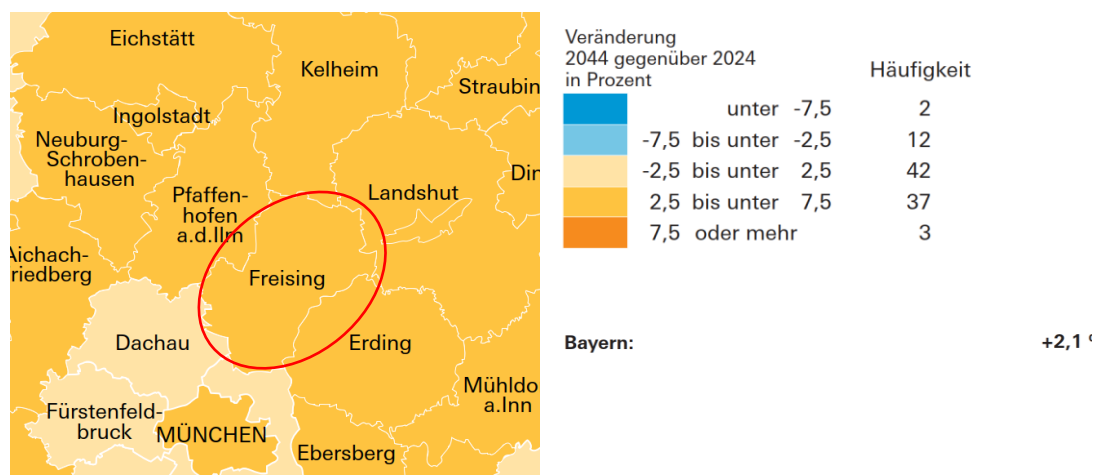


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2044 gegenüber 2024⁴

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde sind gemeindespezifische Bevölkerungsvorausberechnungen nur eingeschränkt belastbar und daher mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren. Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung wird deshalb die regionale Entwicklung des Landkreises Freising herangezogen.

Ausgehend von der zum 31.12.2024 erreichten Einwohnerzahl von 2.575 Personen und unter Berücksichtigung der für den Landkreis prognostizierten Wachstumsdynamik ist mittelfristig von einer weiterhin stabilen bis moderat steigenden Einwohnerentwicklung auszugehen. Mit dem landkreisnahen, aufgrund der ländlichen Lage leicht abgeschwächten, Ansatz eines Gesamtzuwachses von ca. 3 % für die nächsten 20 Jahre ergibt sich eine Einwohnerzahl von 2.652 Einwohnern zum 31.12.2044.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist entsprechend dem allgemeinen Trend seit Jahren rückläufig. Für Gemeinden der Größenklasse unter 5.000 Einwohnern ist daher weiterhin von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund 2,2 Personen je

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044. Demographisches Profil für den Landkreis Freising. Hg. April 2026

Haushalt auszugehen. Der daraus resultierende Wohnraumbedarf ist bei der künftigen Siedlungsentwicklung entsprechend zu berücksichtigen.

Auf eine weitergehende Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs wird zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet. Die Flächennutzungsplanänderung ist vorrangig eine sichernde und vorbereitende Bauleitplanung, die mit Ausweisung einer gemischten Baufläche zudem nur anteilig dem Wohnen dient. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie nur einen untergeordneten Beitrag zur Wohnraumversorgung der Gemeinde insgesamt leistet, mit vernachlässigbaren Auswirkungen. Daher sollen zunächst die Stellungnahmen aus dem 1. Beteiligungsverfahren, ggf. direkt zum Bedarfsnachweis, ausgewertet werden.

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist. Aktuell liegt das Durchschnittsalter der Gemeinde deutlich unterhalb der Vergleichsräume. Bis 2038 wird eine überdurchschnittliche Überalterung gegenüber Freising und Oberbayern erwartet. Die „Geschwindigkeit“ dieser Entwicklung ist auffallend und bei Überlegungen zur Gemeindeentwicklung zu bedenken.

Entwicklung des Durchschnittsalters von 2024 bis 2038 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern

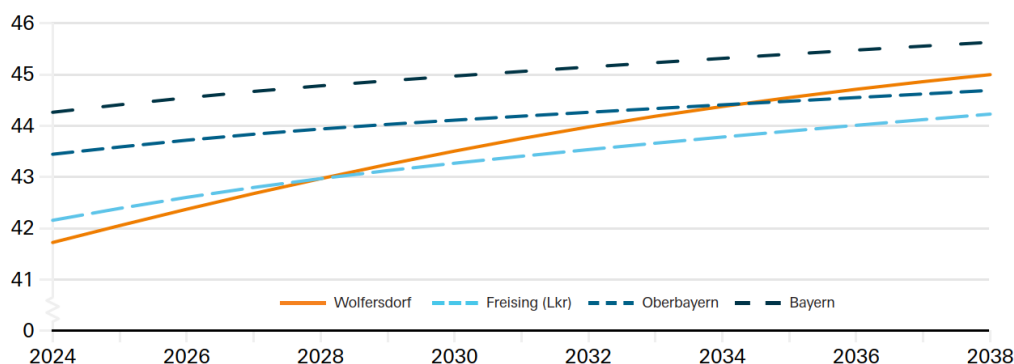


Abb. 10: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁵

Der Anteil der über 65-jährigen steigt signifikant um 44,8% an. Die jüngeren Altersgruppen, unter 18 Jahre (-19,9%), 18 bis unter 40 Jahre (-5,5) und 40 bis unter 65 Jahre (-14,4), verzeichnen dagegen einen anteiligen Rückgang.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Wolfersdorf – Berechnungen bis 2038. Hg. April 2026

**Veränderung der Bevölkerung 2038 gegenüber 2024 nach Altersgruppen
in Prozent**

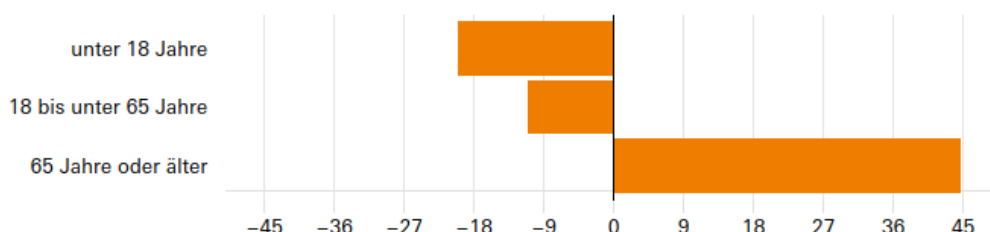


Abb. 11: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen

Der Rückgang der jüngeren Altersgruppe ist weit überdurchschnittlich und zeigt, dass die Gemeinde dringend Wohnungsangebote für junge Familien benötigt, um die Entwicklung synchron zum Landkreis-Durchschnitt halten zu können.

7.2 Landwirtschaftlicher Strukturwandel

Die Gemeinde Wolfersdorf ist stark ländlich geprägt. Lediglich 8,3 % der Gemeindefläche entfallen auf Siedlungs- und Verkehrsflächen und liegen damit deutlich unter dem Vergleichswert des Landkreises Freising von 12,9 %.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft zeigt sich auch in der Gemeinde Wolfersdorf. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist von 86 Betrieben im Jahr 2005 auf 47 Betriebe im Jahr 2020 zurückgegangen. Gleichzeitig stieg die Zahl größerer Betriebe mit 50 ha und mehr landwirtschaftlich genutzter Fläche von 12 auf 17 Betriebe. Die Entwicklung verdeutlicht die zunehmende Konzentration landwirtschaftlicher Produktion auf weniger, größere Betriebe und den Wandel der traditionellen landwirtschaftlichen Strukturen.

7.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Freising weist eine anhaltend dynamische wirtschaftliche Entwicklung auf. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in der Gemeinde hat sich von 2019 bis 2024 kontinuierlich von 1.256 auf 1.444 erhöht. Die Beschäftigung am Wohnort in Wolfersdorf ist damit in absoluten Zahlen um 188 Beschäftigte, das entspricht einem Gesamtwachstum von 15%, oder im Durchschnitt um rund 2,8 % pro Jahr gewachsen. Die Zahl der SPV-Beschäftigten mit Arbeitsort in der Gemeinde hat sich im gleichen Zeitraum dagegen von 209 auf 180 bzw. um ca. - 14% verringert (jährlich: ca. - 3% cagr).

Die Entwicklung unterstreicht die Funktion Wolfersdorfs als Auspendlergemeinde und verdeutlicht zugleich die enge Verflechtung mit dem regionalen Arbeitsmarkt im Landkreis Freising, zum Flughafen, zur Metropole München, und in den Landkreis Pfaffenhofen.

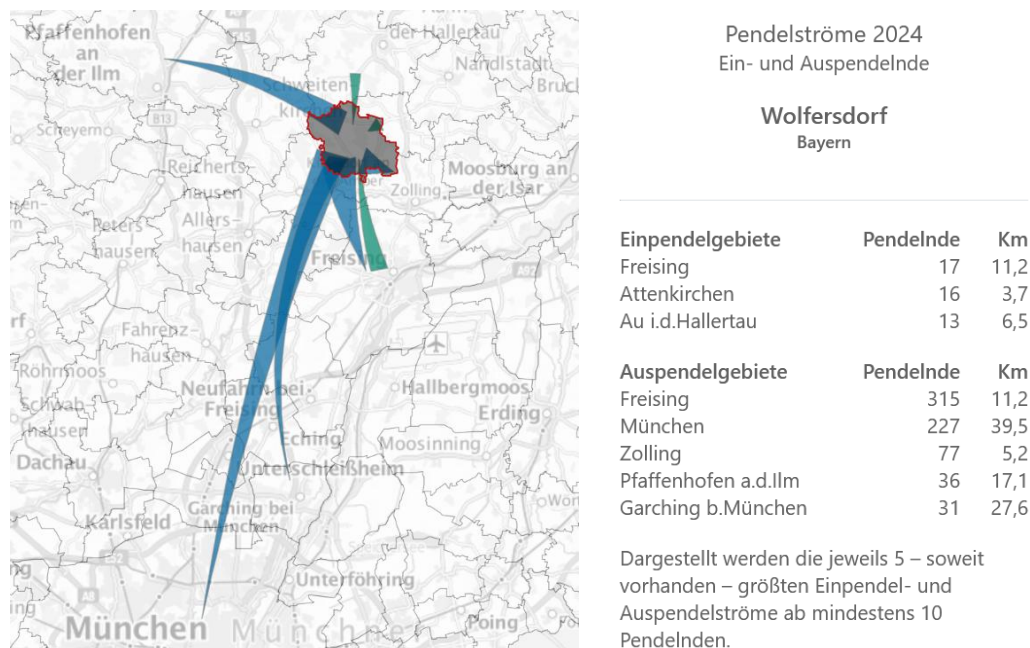


Abb. 12: Pendelströme Gemeinde Wolfersdorf⁶

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch die Lage im Umfeld des Flughafens München, die gute überregionale Erreichbarkeit sowie die zunehmende Bedeutung technologie- und wissensorientierter Unternehmen geprägt. Gleichzeitig bildet das Handwerk weiterhin einen wichtigen Bestandteil der regionalen Wirtschaftsstruktur und sichert wohnortnahe Arbeitsplätze sowie Versorgungsfunktionen. Die anhaltende Arbeitsplatzdynamik und Standortattraktivität wirken sich auch auf die Nachfrage nach Wohn- und Siedlungsentwicklung im ländlich geprägten Umfeld des Landkreises aus.

7.4 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Die Flächennutzungsplanänderung trägt der tatsächlich vorhandenen Siedlungsstruktur Rechnung und unterstützt die Innenentwicklung durch die planungsrechtliche Sicherung in den beiden Ortsteilen.

In der Gemeinde Wolfersdorf ist aktuell kein noch kein Baulückenkataster, Vitalitätscheck, Flächenmanagement o.ä. vorhanden. Die Gemeinde ist Teil der ILE-Region Ampertal und der VG Zolling, und bereitet die Aufstellung eines ISEK bzw. den Beteiligungs- und Konzeptionierungsprozess vor.

Baulücken im Altbestand sind in der Gemeinde nur in untergeordneter Anzahl am Hauptort vorhanden. Sie befinden sich alle in Privatbesitz und unterliegen keiner Bauverpflichtung. Sie sind bereits langfristig vorhanden; aktuell sind keine Entwicklungsabsichten bekannt. Die Gemeinde sieht derzeit keine Möglichkeiten, diese Flächen zu aktivieren bzw. gezielt einer Bebauung zuzuführen. Möglicherweise ergeben sie über das ISEK neue Handlungsansätze.

⁶ <https://pendleratlas.statistikportal.de/>, abgerufen am 08.07.2026

Die Gemeinde hat zuletzt neue Siedlungsgebiete erschlossen. Im Hauptort Wolfersdorf ist das Baugebiet „Wolfersdorf Süd-West“ an Birken- und Kastanienweg und im Ortsteil Oberhaindlfing „Am Grasfeld“ am Brunnfeld in Umsetzung bzw. Vermarktung der Baugrundstücke.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

8.1 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung keinen direkten Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen oder anderer Freiflächen zur Folge hat. Die Flächen im Plangebiet sind bereits als Wohnbauflächen mit zugehörigen Gärten sowie landwirtschaftliche Hofstellen genutzt. Stellenweise bestehen Eingrünungen aus Streuobst und anderen Gehölzen. Konkrete Bauvorhaben resultierend aus der Flächennutzungsplanänderung, die mit einer Beanspruchung unversiegelter Flächen einher gehen, sind nicht bekannt. Auswirkungen künftiger Bauabsichten sind für die Einzelvorhaben separat zu betrachten.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Ortsteil befinden sich gemäß Ökoflächenkataster zwei Ausgleichs- und Ersatzflächen im Bereich der Ortsrandeingußung (ÖFK-Lfd-Nr. 156086, 80749).

Die bestehenden Bebauungen gehen mit einer dauerhaften Versiegelung von Flächen einher; Boden und Wasserhaushalt sind dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist verändert. Die Ortsteile Ruhpalzing und Billingsdorf sind gut durchgrünt mittels Hecken sowie Bäumen. Aufgrund der Topografie sowie guter Eingrünungen ist insbesondere Ruhpalzing von der Ferne wenig einsehbar.

Nachdem keine Bauabsichten resultierend aus der Flächennutzungsänderung bestehen, bleibt die vorliegende Gesamtsituation von Natur und Landschaft grundsätzlich erhalten. Für künftige Bauvorhaben sind bei Bedarf geeignete Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, um schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden.

Eine Abschichtung auf Bebauungsplanebene ist sowohl zulässig als auch möglich, da geeignete Rechtsgrundlagen und Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene zur Verfügung stehen und eine Konfliktlösung möglich ist.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet- keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

8.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange fand am 06.07.2026 eine Begehung des Plangebiets statt. Die Ortsteile sind überwiegend durch

Einzelwohnbebauungen sowie teilweise landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die Siedlungen zeichnen sich durch eine gute Durchgrünung mittels Hecken und Gehölzen mit durchmischter Altersstruktur aus. An den Ortsrändern befinden sich teilweise Gehölze zur Eingrünung.



Abb. 13: Bebauung Ruhpalzings



Abb. 14: Streuobstbestand am südlichen Ortsrand Ruhpalzings



Abb. 15: Ansicht Bebauung Billingsdorf



Abb. 16: Hofstelle in Billingsdorf

Die Siedlungsbereiche bieten einen Lebensraum für Freigehölz- sowie Höhlenbrüter und Fledermäuse, die ihre Quartiere in bzw. an Gebäuden oder Bäumen besitzen.

Weitere Untersuchungen sind an dieser Stelle nicht zielführend, da keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind im Falle von Neu-/Umbaumaßnahmen u.a. folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.
- Vor dem Gebäudeabriss/-umbau und vor Fällung von Gehölzen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse bzw. Gebäude-/Höhlenbrüter muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartier- und Nistplätzen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Weitere individuelle artenschutzrechtliche Belange sind dabei ebenfalls zu betrachten.

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler oder Ensembles sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich außerdem keine Bodendenkmäler im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.2 Immissionsschutz

Die Ortslage ist historisch durch das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzungen geprägt. Im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist die Tierhaltung deutlich zurückgegangen, während die Wohnnutzung an Bedeutung gewonnen hat.

Im Plangebiet sowie dessen Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb, teilweise mit Tierhaltung. In Ruhpalzing ist im östlichen Teil des Dorfes Tierhaltung auf einer Hofstelle vorhanden. In Billigungsdorf bestehen im Nordosten landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung.

Die Gemeinde hat bereits Informationen zur Anzahl der Betriebe in den beiden Ortsteilen, jeweils im Haupt- bzw. im Nebenerwerb, sowie zur Tierhaltung angefragt. Die Informationen liegen aktuell noch nicht vor. Zudem soll das frühzeitige Beteiligungsverfahren genutzt werden, um weitere Informationen zu sammeln.

Von diesen Betrieben können betriebstypische Immissionen wie Gerüche, Geräusche sowie Staubemissionen ausgehen, die insbesondere im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, dem Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen und der Tierhaltung auftreten.

Daher ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen jederzeit, auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

Die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe bleiben in ihrer zulässigen Nutzung und Entwicklung grundsätzlich geschützt. Bei künftigen Bau- und Genehmigungsverfahren sind das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot sowie die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Neue Wohnnutzungen haben die für eine gemischt geprägte Ortslage typischen und zulässigen Immissionen der bestehenden Landwirtschaft grundsätzlich hinzunehmen. Gleichzeitig dürfen von landwirtschaftlichen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen ausgehen; die Beurteilung erfolgt im Einzelfall nach den jeweils geltenden immissionsschutz- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften.

Die Darstellung als gemischte Baufläche gewährleistet eine sachgerechte Berücksichtigung der zunehmenden Wohnfunktion sowie der berechtigten Belange der verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne einer konfliktarmen städtebaulichen Entwicklung.

9.3 Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 08.07.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet

nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Der Ortsteil Billingsdorf weist entsprechend der Topografie einen Fließweg mit mäßigem Abfluss in Ost-West-Richtung auf. Dieser verläuft in Richtung einer Geländesenke im Bereich des Hütgrabenbachs im Westen. Entlang des Fließwegs befinden sich innerhalb des Siedlungsgebiets drei kleinere Geländesenken bzw. Aufstaubereiche.

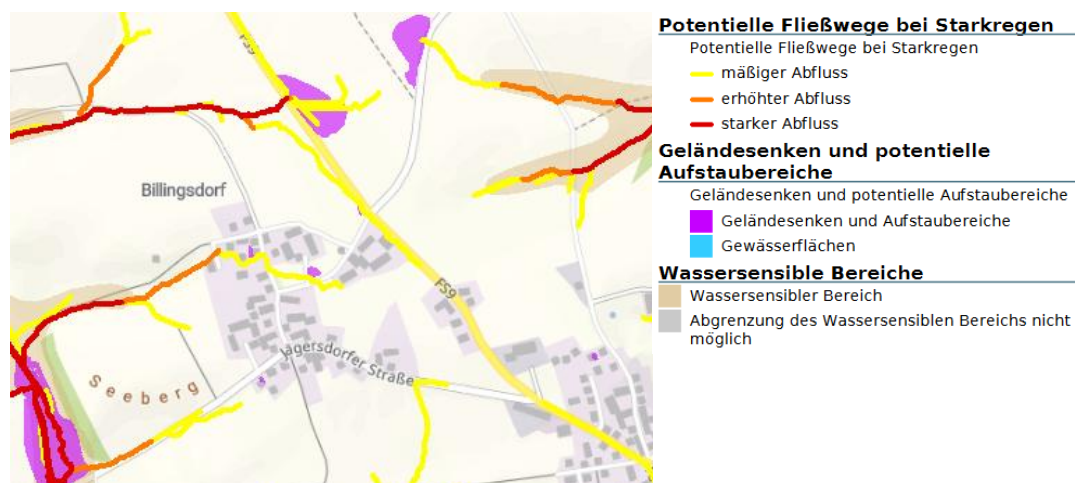


Abb. 17: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut Ausschnitt Billingsdorf⁷

Der Ortsteil Ruhpalzing weist entsprechend der Topografie einen Fließweg mit starkem Abfluss in West-Ost-Richtung durch den gesamten Geltungsbereich auf, dessen Verlauf mit einem wassersensiblen Bereich übereinstimmt. Dieser verläuft durch den besiedelten Bereich in Richtung des Heulohbächleins. Entlang des Bachs ist zudem ein wassersensibler Bereich ausgewiesen. Ein ähnliches Bild zeigt sich nördlich und südlich der besiedelten Fläche. Dort verlaufen weitere Fließwege sowie wassersensible Bereiche in Richtung des Heulohbächleins. Außerdem ist am Südwestlichen Ortsrand, außerhalb der bebauten Flächen, entlang des Fließwegs eine Geländesenke mit einem Aufstaubereich dargestellt. Weitere Geländesenken bzw. Aufstaubereiche befinden sich nordöstlich und östlich der Siedlungsfläche innerhalb des wassersensiblen Bereichs des Bachs.

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abgerufen am 08.07.2026, ohne Maßstab, Norden ist oben



Abb. 18: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut Ausschnitt Ruhpalzing⁸

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochansteigendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

Geländesenken befinden sich in lokalen Tiefpunkten und können bei Starkregen Oberflächenabfluss sammeln. Potenzielle Aufstaubereiche entstehen beispielsweise an Durchlässen oder kleinen Brücken durch Verstopfung oder unzureichende Kapazität, oder in Senken ohne Abflussmöglichkeit. Die dargestellten Flächen zeigen dabei eine angenommene Maximalfüllung auf rein topografischer Basis. Die tatsächliche Überflutung hängt vom konkreten Regenereignis ab und sollte vor Ort überprüft werden.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.