

BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT

ZUR
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DER GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING



In der Fassung vom 21.07.2026

Überblick:

Fläche:	34,53 km ²
Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne:	Landratsamt Freising

1. Vorbemerkung

- a) Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung einer Kommune vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Kommune darzustellen. Er bündelt die gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich in Ansprüchen an die Nutzung von Grund und Boden niederschlagen und hat damit eine weit über die bloße Steuerung der Bebauung hinausgehende Bedeutung. Die Gemeinde Zolling besitzt einen vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 24.05.2006 genehmigten Flächennutzungsplan, der in einer 6. Änderung geändert wird. Die Bereiche des Planungsgebietes sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft, sonstige Grünfläche und teilweise als Dorfgebiet dargestellt.

b) Anlass zur Änderung der Planung

Der ländliche Raum im Umland von München hat als Wohn- und Gewerbestandort in den vergangenen Jahren durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München stetig an Bedeutung gewonnen. So soll gerade im ländlichen Raum neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und Wohnmöglichkeiten geschaffen werden und eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht werden.

Für die Standortsicherheit ist ein Wohnraum von Bedeutung. Der Gemeinde Zolling ist sehr bestrebt, die lokalen Lebensbedingungen zu verbessern.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollem Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Gemeinde Zolling ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Ortsteil Anglberg. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Anglberg nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Die Festlegung auf ein Dörfliches Wohngebiet soll den ländlichen Charakter stärken und den Erhalt und Weiterentwicklung gewachsener Dorfstrukturen ermöglichen. Hiermit wird die Landwirtschaft gesichert. Traditionelle Nutzungen können neben der

Wohnnutzung bestehen bleiben und eine Nutzungsdurchmischung in Anglberg gewähren.

Der Umgriff liegt im westlichen des Ortsteiles Anglberg, der sich östlich des Hauptortes Zolling der Gemeinde Zolling befindet. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und sonstige Grünfläche und teilweise als Dorfgebiet dar. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan der Planung für ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO entgegen. Um das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Die Fläche wird als ein dörfliches Wohngebiet mit Ausgleichsfläche, Verkehrsfläche und Sonstige Grünfläche dargestellt. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

c) Lage und Größe des Plangebiets

Zolling, eingebettet im schönen Ampertal und der benachbarten Hügellandschaft der Hallertau, ist Hauptort der gleichnamigen Gemeinde und Verwaltungsgemeinschaft.

Die Gemeinde Zolling liegt rund sechs Kilometer nördlich der Kreisstadt Freising an der Kreuzung der B 301(Freising - Mainburg) und der Staatsstraße 2054, die als Ost-West-Achse von Moosburg (Autobahnanschluss München - Deggendorf) nach Allershausen (Autobahnanschluss München - Nürnberg) führt. Die Entfernung zum Flughafen München im Erdinger Moos beträgt 15 km. Busverbindungen bestehen nach Freising (Bahnanschluss München - Landshut), Mainburg und Moosburg.

Der Geltungsbereich selbst liegt westlich des Ortsteils Anglberg, der sich östlich des Hauptortes Zolling befindet.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die „Fuchsfeld“, die als Erschließungsstraße dient, begrenzt.

Das Planungsgebiet wird im Westen und Süden von Flächen für die Landwirtschaft umrandet. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an ein Dorfgebiet.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 2,15 ha.

Die Größe der Flächen, die umgewandelt werden, beträgt ca. 2,15 ha.

d) Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan wird derzeit als Flächen für die Landwirtschaft und sonstige Grünfläche und Dorfgebiet dargestellt.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung stellt zukünftig ein Dörfliches Wohngebiet dar, so dass die Voraussetzungen für ein dörfliches Wohngebiet geschaffen werden kann.

2. Aufbau der Änderung

Die Flächen sind im Einzelnen:

- | | |
|--------|---|
| Nr. 1: | Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Dörfliches Wohngebiet |
| Nr. 2: | Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Fläche für Verkehr |
| Nr. 3: | Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine ökologische Ausgleichsfläche |
| Nr. 4: | Umwandlung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine sonstige Grünfläche |
| Nr. 5: | Umwandlung einer sonstigen Grünfläche in ein Dörfliches Wohngebiet |
| Nr. 6: | Umwandlung einer sonstigen Grünfläche in eine Fläche für Verkehr |
| Nr. 7: | Umwandlung einer sonstigen Grünfläche in eine ökologische Ausgleichsfläche |
| Nr. 8: | Umwandlung eines Dorfgebietes in ein Dörfliches Wohngebiet |
| Nr. 9: | Umwandlung eines Dorfgebietes in Fläche für Verkehr |

Flächenzusammenstellung der Flächennutzungsplanänderung:

Nr. 1:	Dörfliches Wohngebiet	0,65 ha
Nr. 2:	Fläche für Verkehr	0,10 ha
Nr. 3:	Ökologische Ausgleichsfläche	0,34 ha
Nr. 4:	Sonstige Grünfläche	0,04 ha
Nr. 5:	Dörfliches Wohngebiet	0,12 ha
Nr. 6:	Fläche für Verkehr	0,03 ha
Nr. 7:	Ökologische Ausgleichsfläche	0,10 ha
Nr. 8:	Dörfliches Wohngebiet	0,70 ha
Nr. 9:	Fläche für Verkehr	0,07 ha

Gesamter Bereich der Änderung, Gegenstand des Verfahrens	2,15 ha
--	---------

3. Öffentliche Belange

a) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region sind im Regionalplan München (14) formuliert und im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP Bayern 2013), Teilfortschreibungen von 2018, 2019 und 2023, konkretisiert. Die für die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung maßgeblichen raumwirksamen öffentlichen Investitionen sind im entsprechenden Teil des Landesentwicklungsprogramms regionsweise dargestellt. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Die künftige Entwicklung der Region München soll unter dem Grundsatz der Nachhaltigkeit erfolgen, d.h. dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und auch für nachfolgende Generationen gesichert werden.

b) Verkehrslage

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Fuchsfeld.

c) Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch öffentliche Wasserversorgungsanlagen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung wird über die öffentliche Entwässerungsanlage sichergestellt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Etwa 300 m westlich der Bebauung befinden sich Bodendenkmäler (D-1-7536-0088, Siedlung der frühen Bronzezeit; D-1-7536-0275, Siedlung des Frühneolithikums und der frühen Bronzezeit sowie Siedlung und Brandgräber der Urnenfelder- und Hallstattzeit). Im Zuge der ergänzenden Baugrundaufschlüsse wurde ein Antrag auf Grabungserlaubnis im Planungsgebiet bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingereicht. Anschließend wurden die Grabungsarbeiten unter Beaufsichtigung einer archäologischen Begleitung freigegeben.

5. Natur- und Landschaft

a) Lage und natürliche Gegebenheiten

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt östlich von Zolling in Anglberg und stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bzw. Grünlandfläche dar. Der Nordöstliche Teil des Planungsgebietes ist bereits teilweise bebaut. Im Süden grenzt eine Biotopfläche in Form einer Feldhecke an.

Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich gesehen liegt das Gelände im Donau-Isar-Hügelland (Naturraum 062).

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Boden und Geologie

Als Bodenart tritt im nördlichen Planungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) und im südlichen Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) auf.

Klima

Bei der Planungsfläche handelt es sich aufgrund der Hanglage um keinen Kaltluftsammlbereich. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost, der Niederschlag beträgt etwa 800 mm/Jahr.

Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald und der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald.

b) Geplante Änderungen

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, sonstigen Grünflächen und einem Dorfgebiet. Diese Flächen werden zu einem Dörflichen Wohngebiet, Flächen für Verkehr, bzw. einer ökologische Ausgleichsfläche und sonstige Grünflächen geändert.

c) Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine saP erstellt. Diese ist Grundlage der weiterführenden Bauleitplanung. Im Ergebnis wurden Feld- und Wiesenbrüter kartiert. Für diese sind entsprechende Vermeidungs- und CEF Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen.

d) Eingriffe in den Naturhaushalt

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanes erbracht.

e) Veränderung des Landschaftsbildes

Es geht ein weiterer Teil der freien Landschaft durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes verloren. Das Dörfliche Wohngebiet wird jedoch durch eine Ortsrandeingrünung und durch Ausgleichsflächen angrenzend an das Dörfliche Wohngebiet im Westen und Süden in die Landschaft eingebunden.

f) Alternative Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine anderen Flächen in dieser Größe zur Verfügung.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Zolling

Nandlstadt, den 2026,

Helmut Priller, Erster Bürgermeister
Gemeinde Zolling, den