



**Gemeinde Langenpreising**  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet Straßäcker**  
**2. Änderung und Erweiterung**  
**Zusammenfassende Erklärung**

10. März 2023

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets an der Staatsstraße 2082 wurde am 6. März 2012 festgestellt und am 1. Juni 2012 vom Landratsamt Erding genehmigt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Straßäcker wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung, die im April 2019 genehmigt wurde, hat die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker vorbereitet. Mit der 2. Bebauungsplanänderung wurde die Erweiterung verbindlich geplant. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB geändert.

Laut § 10 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand laut derzeitiger FNP-Darstellung aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit des Änderungsbereichs aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt und fortgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortwahl abseits der Wohngebiete zur Vermeidung von Lärmbelästigungen.</li> <li>- Festsetzung von Lärmkontingenten zur Begrenzung der Lärmentwicklung.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Planung in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen;</li> <li>- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;</li> <li>- Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.</li> <li>- Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Bäumen;</li> <li>- Eingrünung des Gewerbegebiets mit Bäumen und Hecken. Diese Eingrünung wird teilweise auch als Ausgleichsmaßnahme angerechnet;</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisung an das bestehende Gewerbegebiet; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> <li>- Zulassung einer dichten Bebauung des Gewerbegebiets, um weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden;</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Erschließung; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> <li>- Berücksichtigung vorhandener Bodenbelastungen bei der Entsorgung oder Wiederverwendung von Aushub;</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung bestehender Überschwemmungsgebiete;</li> <li>- Keine Planung in Trinkwasserschutzgebieten;</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;</li> <li>- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung zur Einbindung des Gewerbegebiets in die landschaftliche Umgebung.</li> <li>- Differenzierte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodendenkmäler sind in der Begründung und im Plan aufgeführt, zur Beachtung bei der Erschließung und Objektplanung;</li> <li>- Vorhandene Hochspannungsleitungen wurden bei der Planung berücksichtigt;</li> <li>- Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;</li> </ul>

## 2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von drei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

### **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 23. September 2021**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im November/Dezember 2021 und Januar 2022 durchgeführt.

<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweis auf notwendiges Bodengutachten	Planänderung: Einplanung von Versickerungsmulden; Ergänzung Bodengutachten
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf Bodendenkmal und auf denkmalrechtliche Vorschriften - Anregung zur archäologischen Untersuchung des gesamten Gebiets	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</i> - Vorschlag zur Regelung von Betriebsleiterwohnungen	Planänderung: Beschränkung von Betriebswohnungen
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und die Pflicht zur Duldung - Hinweis auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe, Bestandsschutz - Hinweis auf notwendige Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Bedenken zur Ansiedlung von Einzelhandel - Hinweis auf Vorgaben der Raumordnung	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding – Wasserrecht</i> - Hinweis auf erforderliche wasserrechtliche Genehmigung der Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, FB 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis auf erforderliche Wendeanlagen bei Straßen - Hinweis auf Befahrbarkeit der geplanten Straßen durch die Müllabfuhr	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung</i> - Anregung zur Umbenennung des Verfahrens bzw. des Bebauungsplans	Planänderung: die Bebauungsplanänderung wird umbenannt
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Informationen zu Lärmrichtwerten und Geruchsimmisionsrichtwerten sowie zu Grenzwerten der Emissionen der Hochspannungsleitungen - Hinweis auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und auf emittierende Nutzungen in der Nachbarschaft - Hinweis auf notwendige Nachweise im Genehmigungsverfahren	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Hinweis auf Anbauverbotszone und damit verbundene Einschränkungen - Hinweise zur Erschließung des Gewerbegebiets und zum Lärmschutz	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung - Anregungen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - Hinweise zu Bepflanzungen und zur Anlage von Ausgleichsflächen	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zur Löschwasserversorgung - Hinweise zur Erschließung und Befahrbarkeit der Straßen	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>DB Services Immobilien GmbH, München</i> - Hinweis auf Hochspannungsleitung - Informationen zu Einschränkungen durch die Hochspannungsleitung	Planänderung: Kennzeichnung Schutzstreifen bei Hochspannungsleitung; Ersatz von Bäumen durch Sträucher im Leitungsbereich;
<i>EVU Langenpreising</i> - Hinweis auf notwendige Trafostation	Planänderung: Festsetzung einer Fläche für die Trafostation

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 12. Juli 2022**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im August/September 2022 durchgeführt.

<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>DB Services Immobilien GmbH, München</i> - Hinweis auf Einschränkungen durch die Hochspannungsleitung - Anregung der Darstellung der Gefährdungsbereiche und Höhenbeschränkungen	Planänderung: Nachrichtliche Übernahme der Baubeschränkungen in den Plan
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Anregung eines Hinweises zur Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Hinweis auf Vorgaben der Raumordnung zum Einzelhandel	Planänderung: Festsetzung zur Beschränkung des Einzelhandels
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweis auf Voraussetzungen einer erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser	keine Planänderung
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Bedenken zur Zulassung von Einzelhandel	keine Planänderung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Anregung zur Verwendung des anfallenden Oberbodens in der Landwirtschaft	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Anregung zur ordnungsgemäßen Entsorgung anfallenden Oberbodens - Hinweis zur Meldung von Ausgleichsflächen	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis zu Lärmpegelbereichen (Verkehrslärm) - Hinweis zu Betriebsleiterwohnungen	keine Planänderung

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 3. Januar 2023**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Januar/Februar 2023 durchgeführt.

<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Hinweis auf Vorgaben der Raumordnung zum Einzelhandel	keine Planänderung
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, München</i> - Informationen zu Hochspannungsleitungen - Hinweise auf Beschränkungen und Schutzzonen	Planänderung: nachrichtliche Übernahme der Leitungen und Schutzzonen
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Flughafen München GmbH</i> - Hinweis auf Wiesenbrütergebiet und Anregung zur Beachtung bei der Anlage von Ausgleichsflächen	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2 Bodenschutz- und Abfallrecht</i> - Hinweis auf Arsengehalt im Boden - Informationen zum Umgang mit Bodenbelastungen	keine Planänderung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme - Anregung zum Verzicht von Eschen bei Anpflanzungen	Keine Planänderung; Änderung der Artenliste für Anpflanzungen in der Begründung

### 3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

In der ersten Planfassung vom 23. September 2021 sollte ein Teil der kleinen Grundstücke im Zusammenhang mit einer Erweiterung des ansässigen Holzbaubetriebs bebaut und erschlossen werden. Für diesen Bereich war ein Eigentümerweg geplant, der an der Wendeschleife der Gemeindestraße anschließt (siehe Abbildung). Der Eigentümerweg sollte mit seiner Fahrbahnbreite, einem Gehsteig und seiner Höhenlage so ausgebildet, dass er bei Bedarf für die Erschließung einer zukünftigen Gebietserweiterung im Südosten verwendet werden kann. In diesem Fall sollte er entsprechend seiner Verkehrsbedeutung von der Gemeinde übernommen und zur Gemeindestraße umgewidmet werden. Nachdem der Grundstückseigentümer von dieser Lösung Abstand genommen hat, wurde die Straße als Gemeindestraße weiter geplant und auf die Nordseite der kleinen Parzellen verlegt.

