



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Obere Römerstraße
Zusammenfassende Erklärung

23. April 2020

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Im April 2019 wurde eine 15. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt, in der unter anderem am westlichen Ende von Zustorf eine gemischte Baufläche ausgewiesen wurde. Am 17. September 2019 hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für einen Teil dieser Baufläche an der Oberen Römerstraße aufzustellen. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die Änderung wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Laut § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan 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 dem Verfahrensfortschritt ergänzt und fortgeschrieben.

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

Mensch	- Standortwahl abseits emittierender landwirtschaftlicher Betriebe und mit Abstand zu Hochspannungsfreileitungen sowie außerhalb von Lärmschutzzonen.
Tiere und Pflanzen	- Verzicht auf Planung in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten; - Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; - Hinweis auf notwendige Artenschutzuntersuchungen; - Vorschrift zur Durchgrünung des Wohngebiets und zur Bepflanzung von Flächen.
Fläche	- Überplanung vorhandener Nutzgärten; - Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringem Umfang umgenutzt (als Ausgleichsfläche);
Boden	- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Erschließung; der Erschließungsaufwand ist moderat;
Wasser	- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete; - Keine Planung in Trinkwasserschutzgebieten; - Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;
Luft und Klima	- Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der kleinen Neuausweisung; - Die anzupflanzenden Gehölze binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei;
Landschaft	- Eingrünung am nördlichen Ortsrand; - Obstwiese am westlichen Ortsrand als Ausgleichsmaßnahme; - Differenzierte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren;
Kultur- und Sachgüter	- Bodendenkmäler sind in der Begründung aufgeführt, zur Beachtung bei weiteren Planungen; - Ein Mittelspannungserdkabel ist im Plan eingetragen, zum Schutz vor Beschädigungen; - Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei 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 4. September 2019 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im November/Dezember 2019 und Januar 2020 durchgeführt.

<i>Bayernwerk Netz GmbH, Pfaffenhofen</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen - Hinweise auf notwendige Schutzmaßnahmen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungsanlagen - Hinweis auf mögliche Erdgasversorgung	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Bestätigung der Wasserversorgung - Hinweis auf vertragliche Erfordernisse	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg</i> - Hinweis zu möglichem Anschluss	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut</i> - Hinweis auf vorhandene Leitungen - Hinweis auf erforderliche Schutzmaßnahmen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf</i> - Hinweis auf vorhandenes Mittelspannungskabel - Anregung zur Darstellung des Kabels im Plan - Hinweis auf Schutzmaßnahmen	Planänderung: das Kabel wurde nachrichtlich im Plan dargestellt. Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf vorhandenes Bodendenkmal - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften - Anregung zur Umplanung - Anregung zur Darstellung des Bodendenkmals im Plan	Planänderung: das Bodendenkmal wurde nachrichtlich im Plan dargestellt. Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftlichen Betrieb mit Biogasanlage - Anregungen zur Information der Bauwerber, zur Pflanzung von Bäumen und zur Anlage und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen.	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweise und Anregungen zur Versickerung von Niederschlagswasser	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz - Anregung zur Festsetzung einer Wendeanlage für die Feuerwehr	Planänderung: Erweiterung eines Bauraums zur besseren Erreichbarkeit, Begrenzung der zulässigen Wohnungszahl; Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis auf Anforderungen an die Straßenerschließung - Hinweise zur Bereitstellung von Mülltonnen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung</i> - Anregung einer Erläuterung zur Grundflächenberechnung	Keine Planänderung Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Bedenken zur Überplanung einer Obstwiese - Hinweis auf artenschutzrechtliche Erfordernisse	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis auf Lärmschutzrichtwerte - Anregung einer Überprüfung der Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebs	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 20. Januar 2020 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Februar/März 2020 durchgeführt.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg - Hinweise auf vorhandene Telekommunikationsanlagen und auf möglichen Ausbau der Versorgungsanlagen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
Bayernwerk Netz GmbH, Pfaffenhofen - Hinweis auf vorhandene Leitungsanlagen	keine Planänderung die Information wurde zur Kenntnis genommen
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionschutzbehörde - Hinweis zu stillgelegter landwirtschaftlicher Hofstelle	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung Verweis auf frühere Behandlung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Verweis auf frühere Stellungnahme (Hinweise zur Duldung und zum Schutz landwirtschaftlichen Nutzungen)	keine Planänderung die Hinweise wurde zur Kenntnis genommen
Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft - Hinweis auf Anforderungen an die Straßenerschließung - Hinweise zur Bereitstellung von Mülltonnen	keine Planänderung die Hinweise wurde zur Kenntnis genommen

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde mit der 15. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurde am westlichen Ortsrand von Zustorf eine vollständige Einbeziehung der Flächen zwischen Zustorf und der Außenbereichssiedlung geprüft (siehe Abbildung). Diese Alternative scheiterte jedoch an der Verfügbarkeit einer Teilfläche und wurde deshalb bis auf weiteres zurückgestellt.



Im Bebauungsplan wurden vorab geringfügig vom Entwurf abweichende Gebäudestellungen untersucht.