



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Obere Römerstraße
Begründung

20. Januar 2020

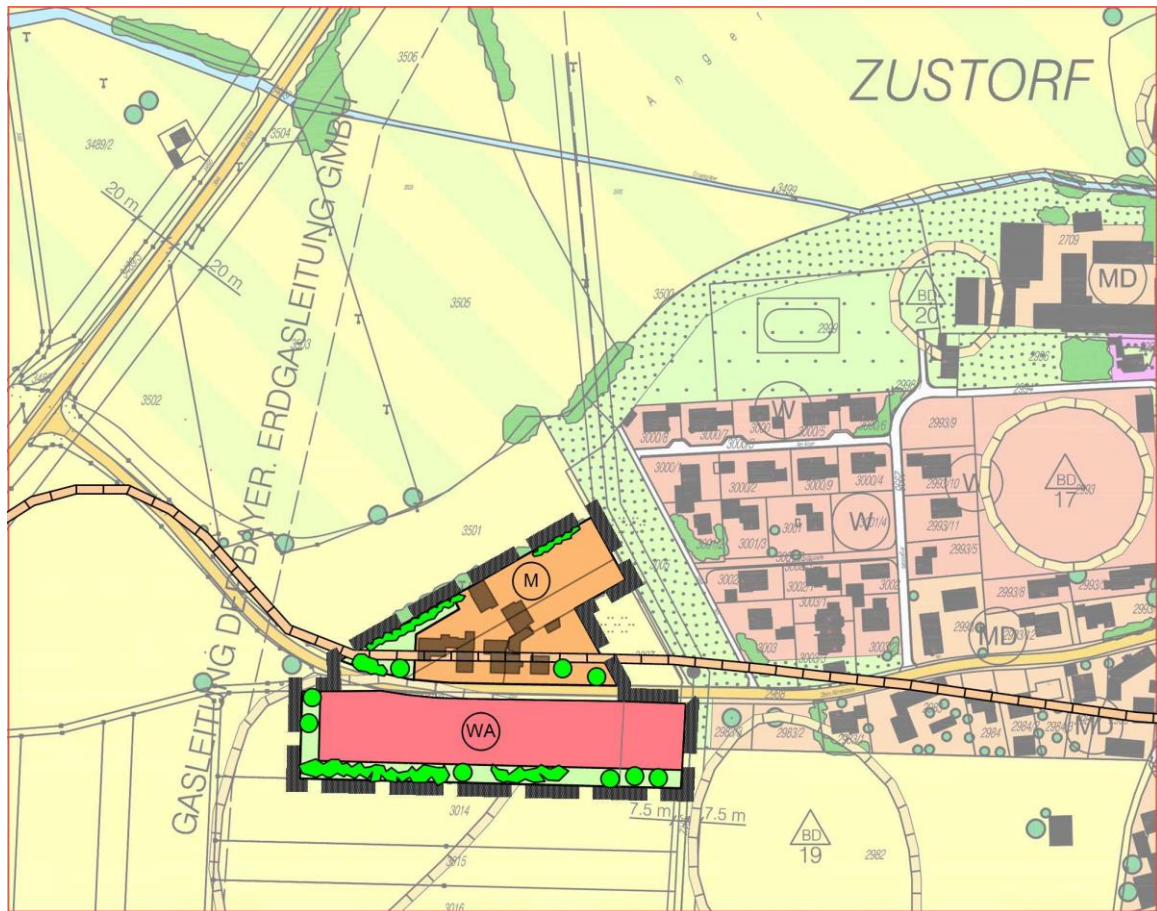
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.3	Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Städtebauliches Konzept.....	6
3.1	Entwurf	6
3.2	Versorgung und Entsorgung.....	7
3.3	Immissionsschutz.....	7
3.4	Flächen	8
4	Erläuterung von Festsetzungen	9
5	Umweltbericht	15
5.1	Einleitung.....	15
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung.....	23
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
5.8	Quellen.....	24
6	Hinweise.....	25
7	Zusammenfassung	28

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

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 (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich der 15. Änderung). 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.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP) festgelegt. Für den Bebauungsplan sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung einschlägig:

- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- LEP G 3.1 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

- LEP G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- RP B II Z 2.1 „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen“.
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“.

Die Planung ergänzt eine kleine, ursprünglich landwirtschaftliche Außenbereichssiedlung, die westlich von Zustorf nahe dem Ortsrand liegt. Das geplante Wohngebiet erstreckt sich nicht in die freie Landschaft, sondern nimmt nur Flächen in Anspruch, die schon als Gärten genutzt werden, im Bereich zwischen den Siedlungen. Langfristig wird die Außenbereichssiedlung mit dem Ort zusammenwachsen. Die Gemeinde stellt demnächst einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet südlich der Oberen Römerstraße auf, der den Bebauungszusammenhang bereits vorbereitet. In Anbetracht der Nähe zum Ortsteil Zustorf und der beschriebenen, absehbaren Entwicklung wird das Anbindungsgebot durch die vorliegende Planung nicht verletzt. Auch eine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung entsteht durch die Planung wegen der großen Abstände zu den Orten Langenpreising und Berglern nicht. Der Anschluss an vorhandene Straßen ist eine sparsame Erschließungsform.

1.3 Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Für ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren liegen – trotz des geringen Umfangs – die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vor:

- für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB müssten die Flächen im Innenbereich liegen,
- für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB müsste die Fläche an einen zusammenhängend bebauten Ortsteil anschließen; sie schließen aber nicht an Zustorf, sondern an eine Außenbereichssiedlung an.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Flächen wurden im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen, mit Rücksicht auf einen landwirtschaftlichen Betrieb in der kleinen Siedlung. Üblicherweise werden aus gemischten Bauflächen Mischgebiete, Dorfgebiete oder urbane Gebiete entwickelt. Inzwischen wurde der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben, in der Siedlung wird nur noch gewohnt. Die Flächen können deshalb nicht mehr als Dorfgebiet oder Mischgebiet festgesetzt werden. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist im Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich trotz der abweichenden Nutzungsart aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt die Nutzungen im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar, d.h. in einem groben Maßstab. Bei der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde eine gewisse Gestaltungsfreiheit. Im konkreten Fall ist das Entwicklungsgebot gewahrt,

- weil die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze zwischen bebaubaren und von Bebauung freizuhaltenen Bereichen unverändert übernommen wird,
- weil die Wohnnutzung auch eine der Hauptnutzungsarten in Mischbauflächen ist,
- weil mit dem Bebauungsplan nur ein kleiner Teil der Mischbaufläche abweichend festgesetzt wird.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Langenpreising hat vor kurzem den Flächennutzungsplan geändert. Sie geht für ihr Gemeindegebiet von einem Einwohnerwachstum um jährlich 0,7 % in den folgenden 15 Jahren aus. Das entspricht einem Zuwachs von 300 Einwohnern oder 130 Haushalten. Der Demographiespiegel 2016 des Landesamtes für Statistik geht von 3.030 Einwohnern im Jahr 2028 aus. Der Landkreis Erding wird im Demographiespiegel als Landkreis mit stark zunehmender Bevölkerungsentwicklung eingestuft. Ein weiterer Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der Abnahme der Haushaltsgröße von aktuell 2,3 Personen auf voraussichtlich 2,1 Personen pro Wohnung innerhalb der nächsten 15 Jahre. Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde deshalb 4,8 ha Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen, richtete ihr Augenmerk aber gleichzeitig

auf die Entwicklung bereits ausgewiesener Flächen, auf die Aktivierung von Baulücken und auf die Nachverdichtung bestehender Baugebiete (Planungsspielraum 0 % für Wohnbauflächen).

In den letzten fünfzehn Jahren sind in Langenpreising 159 Wohnungen fertiggestellt worden. Der Wohngebäudebestand stieg von 620 im Jahr 2000 auf 779 in 2015. In diesem Zeitraum hat die Gemeinde im Hauptort Langenpreising nur das Wohngebiet Strogenflutkanal III mit 15 Parzellen und im Bereich Au am nördlichen Ortsende eine kleine Mischgebietsfläche ausgewiesen und erschlossen. Die Gemeinde hat für eine flächensparende Siedlungsentwicklung auf die Darstellung weiterer Wohngebiete im Flächennutzungsplan als Planungsspielraum verzichtet. Spielräume ergeben sich lediglich aus der Nachverdichtung vorhandener Siedlungen, der verstärkten Aktivierung von Baulücken und dichteren Bauweisen bei den neuen Wohngebieten.

Wenn auch die vorliegend überplante Fläche planungsrechtlich im Außenbereich liegt, kann sie als Ergänzung einer vorhandenen Außenbereichssiedlung dazu beitragen, größere Wohngebietsausweisungen in der freien Landschaft zu vermeiden. Sie entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Langenpreising zur Einwohnerentwicklung und der dafür erforderlichen Siedlungsentwicklung. Bei der 15. Flächennutzungsplanänderung haben Grundstückseigentümer der Siedlung beantragt, Teile ihrer Grundstücke als Baugebiet auszuweisen. Auf den Flächen, die sich im Außenbereich zwischen dem westlichen Ortsende und der Splittersiedlung befinden, sollen zwei Einfamilienhäuser entstehen. Die Gemeinde hat die Flächen als gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Baurecht für die Wohnhäuser geschaffen werden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Entwurf

Im Geltungsbereich sind zwei Einfamilienhäuser geplant, jeweils ca. 12 m x 10 m, zweigeschossig, mit Terrassen, Garagen und Stellplätzen. Der Bebauungsplan lässt in beiden Gebäuden eine zweite Wohnung zu. Das südliche Grundstück liegt an der Oberen Römerstraße, das nördliche Grundstück soll über eine 50 m langen privaten Wohnweg erschlossen werden. Für den Wohnweg ist gemäß Art. 4 BayBO eine rechtliche Sicherung erforderlich (allgemeine Benutzbarkeit, sachgerechter Unterhalt). Der Wohnweg ist wegen der geringen Breite und aus Ermangelung einer Wendeanlage für Feuerwehrfahrzeuge nicht befahrbar. Da auf dem Grundstück nur zwei Wohnungen zugelassen werden, ist ein Feuerwehrgang zum nördlichen Wohnhaus ausreichend, unter der Voraussetzung, dass sämtliche nach Art. 31 BayBO vorgeschriebenen Rettungswege des Gebäudes in einer Lauflänge von höchstens 80 m von der Oberen Römerstraße aus erreichbar sind. Die Länge ist nicht in Luftlinie, sondern entlang des tatsächlichen Wegs zu messen.



Krankswagen, Paketdienste, etc. können die Zufahrt befahren und auf dem Hof des geplanten Anwesens wenden. Für die private Zufahrt sind im Bebauungsplan Sichtflächen festgesetzt, um die Verkehrssicherheit an der Einmündung zu gewährleisten.

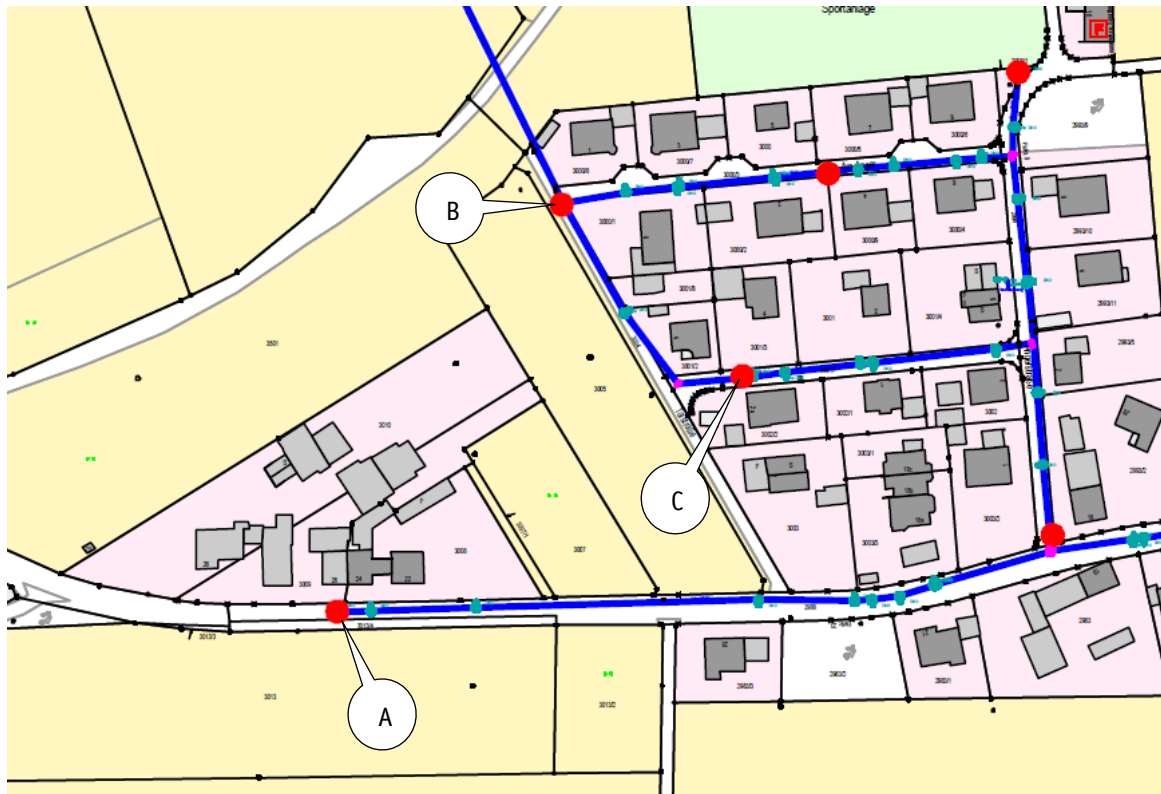
3.2 Versorgung und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann mit Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc. erschlossen werden, soweit es noch nicht erschlossen ist. Die Versorgung ist von den vorhandenen Erschließungsanlagen aus entsprechend den Vorschriften der Versorgungsunternehmen vorzunehmen. Die öffentlichen Straßen werden von der Müllabfuhr befahren. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Von der Festsetzung einer Bereitstellungsfläche für Mülltonnen wurde in diesem Fall abgesehen. Müllfahrzeuge können das nördliche Grundstück zwar nicht anfahren, aber die Tonnen können – da auf der nördlichen Parzelle höchstens zwei Haushalte entstehen – in der Einmündung der Zufahrt bereitgestellt werden.

Löschwasserversorgung

Im Umfeld des Baugebiets gibt es mehrere Hydranten zur Löschwasserversorgung:

- A) Obere Römerstraße, 65 m Entfernung zur Zufahrt zum WA1
- B) Talstraße, 45 m vom WA1 entfernt
- C) Straße Am Anger, 65 m vom WA1 entfernt



3.3 Immissionsschutz

Landwirtschaft

In der Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Hofstellen tierhaltender Betriebe. Ein Betrieb unmittelbar westlich des geplanten Wohngebiets hat vor wenigen Jahren seine Nutzung aufgegeben. Die anderen Betriebe sind über 200 m entfernt. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit, der Abstände und wegen der geplanten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen. Durch den Bebauungsplan rückt die Wohnbebauung nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran – das Wohngebiet zwischen Talstraße und Angerstraße liegt näher zu den Betrieben als das neu geplante Wohngebiet. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden deshalb nicht zusätzlich eingeschränkt.

Luftwärmepumpen

Seit einigen Jahren werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabständen für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Die Abstände basieren auf Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

3.4 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets einen Teil der Flurstücke 2988, 3007, 3008, 3009, 3010, 3013/4 und 3675 sowie das Flurstück 3007/1, Gemarkung Langenpreising. Die Nutzung im Geltungsbereich wird folgendermaßen festgesetzt:

Geltungsbereich gesamt	3.069 m²
• Wohngebiet Teilfläche WA1	960 m ²
• Wohngebiet Teilfläche WA2	906 m ²
• Private Verkehrsfläche	148 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	377 m ²
• ohne Nutzungsart (nur Sichtdreieck)	9 m ²
• Ausgleichsfläche A1	206 m ²
• Ausgleichsfläche A2	304 m ²
• Ausgleichsfläche A3	158 m ²

4 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Die Größe des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, beschränkt sich aber auf die noch unbebauten Teile des Baugebiets. Ein Teil der Oberen Römerstraße wird zur Regelung von Grundstückszufahrten und Sichtflächen mit einbezogen. Eine weitere Fläche am Semptablass wird als externe Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

Art der Nutzung (Nr. 2.1)

Begründung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sollen zwei Wohnhäuser errichtet werden. Im Flächennutzungsplan war zum Schutz eines landwirtschaftlichen Betriebs ein Dorfgebiet vorgesehen, das jedoch nach der kürzlich erfolgten Aufgabe des Betriebs nicht mehr umgesetzt werden kann.

Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Anzahl zulässiger Wohnungen (Nr. 3.1)

Begründung

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude entspricht der beabsichtigten Wohnungsstruktur dieses Baugebiets am Ortsrand. In der Teilgebietsfläche WA1 ist eine Beschränkung der Wohnungszahl auch wegen der Erschließung über einen 50 m langen Wohnweg angezeigt. Die grundstücksflächenbezogene Begrenzung soll verhindern, dass auf den großen Grundstücken mehrere Zweifamilienhäuser entstehen.

Erläuterung

Zur Wohnungsgröße wird keine Regelung getroffen. Die zulässigen Wohnungen in einem Gebäude können gleich groß sein, oder eine von zwei Wohnungen kann als kleine „Einliegerwohnung“ konzipiert werden.

In der grundstücksflächenbezogenen Festsetzung der Wohnungszahl wird zur Berechnung auf die Methode der kaufmännischen Rundung auf ganze Zahlen verwiesen. Das bedeutet:

- ist die erste Nachkommastelle eine 0, 1, 2, 3 oder 4, dann wird abgerundet.
- ist die erste Nachkommastelle eine 5, 6, 7, 8 oder 9, dann wird aufgerundet.

Rechenbeispiel für ein 950 m² großes Grundstück:

Anzahl zulässiger Wohnungen = $900 / 600 = 1,583$ = kaufmännisch gerundet 2. Auf dem Grundstück sind zwei Wohnungen zulässig.

Stellplätze (Nr. 3.2)

Begründung

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der Gemeinde mit der Stellplatzsatzung wird für große Wohnungen zukünftig ein Stellplatz mehr gefordert und die Wohnfläche der Wohnungen, für die nur ein Stellplatz vorgeschrieben ist, reduziert.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende Regelung:

- Bei Wohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche sind drei Stellplätze vorgeschrieben (laut Stellplatzsatzung bisher zwei). Die Erhöhung der Stellplatzzahl ist für Wohnungen dieser Größe sinnvoll, weil bei Familien zeitweise mit mehr als zwei Pkws gerechnet werden muss und mit einem erhöhten Besucheraufkommen. Der Schwellenwert ist auch in anderen Gemeinden üblich.

- Bei Wohnungen bis 40 m² wird nur ein Stellplatz gefordert (laut Stellplatzsatzung bisher bei Wohnungen bis 50 m²).
- Mit Ausnahme der Anzahl der Stellplätze sollen die Regelungen der Stellplatzsatzung vom 20. September 2013 gelten; das betrifft z.B. die Höhe des Ablösebetrags für Stellplätze.

Erläuterung

Weitere Vorschriften zu Stellplätzen finden sich in der gemeindlichen Stellplatzsatzung, in Art. 47 der Bayerischen Bauordnung und in der Garagen- und Stellplatzverordnung. Zu beachten ist u.a., dass die Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein müssen. Die Garagen- und Stellplatzverordnung kann Anhaltspunkte für den Platzbedarf der Stellplätze und Zufahrten bieten.

Bauweise, Hausformen (4.1, 4.2)

Begründung

In der Außenbereichssiedlung, an die das Wohngebiet anschließt, sind die Gebäude überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, nur einige Nebengebäude sind grenzständig gebaut. Mit einer Ausnahme sind die Hauptgebäude Einzelhäuser. Die offene Bauweise als Einzelhäuser wird deshalb im Geltungsbereich übernommen.

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen.

Abstandsflächen (4.2)

Begründung

Es sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschrieben.

Erläuterung

Zu Abstandsflächen wird auf die Kommentarliteratur zu Art. 6 BayBO verwiesen.

Baugrenzen (4.3)

Begründung

Mit den Baugrenzen wird das südliche geplante Wohnhaus in eine Reihe mit den vorhandenen Wohngebäuden an der Oberen Römerstraße gebracht. Beim nördlichen Wohnhaus stellen die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zum Siedlungsrand her, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Die Baugrenzen bieten dennoch Spielräume für die Stellung der Gebäude.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (4.4)

Begründung

Die Standorte für die genannten baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan gezielt festgesetzt, um eine lockere, gegliederte Bebauung mit ausreichend besonnten Gartenflächen zu gewährleisten. Die Standorte sind auch auf die erforderlichen Sichtflächen bei der privaten Verkehrsfläche abgestimmt.

Erläuterung

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Für einige Garagen wurden stattdessen Baugrenzen festgesetzt, damit dort auch größere Nebenräume zulässig sind.

Garagenzufahrten (4.5)

Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Zudem ist der Stauraum für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

Erläuterung

die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport gewährleistet ist. In der Regel ist dazu bei Carports eine Länge von 3 m erforderlich (vgl. § 2 GaStellV).

Grundflächenzahl (5.1)

Begründung

Mit der Grundflächenzahl wird die Bebauungsdichte begrenzt. Der Wert von 0,3 entspricht einer mittleren Bebauungsdichte.

Erläuterung

Zur prinzipiellen Erläuterung der Anwendung von Grundflächenzahlen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Die üblichen, an das Wohnhaus anschließenden Terrassen sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche bestimmter Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Vollgeschosse (5.2)

Begründung

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, um die Gebäude an die Umgebung anzupassen.

Erläuterung

Für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung. Weitere Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind zulässig.

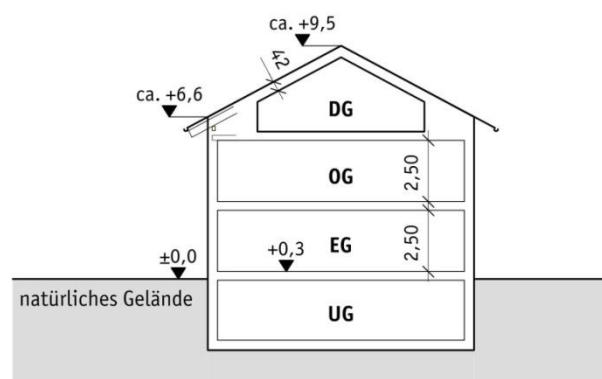
Gebäudehöhen (5.3, 5.4, 5.5)

Begründung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss zulassen, wie im Gebäudebestand der kleinen Siedlung. Die Höhen sind auf Normalhöhennull bezogen. Von einem Bezug auf das Straßenniveau wurde wegen des teils großen Abstands zur Straße abgesehen.

Erläuterung

Die Firsthöhe liegt in beiden Baugebietsteilflächen ca. 9,50 m über dem Gelände, die Traufwandhöhe ca. 6,60 m. Die Festsetzungen lassen z.B. folgenden Gebäudequerschnitt zu:



In Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind geringere Höhen festgesetzt – auf diesen Flächen sollen nach den aktuellen Entwürfen der Bauherren Garagen und Nebengebäude entstehen.

Öffentliche Verkehrsfläche (6.1)

Begründung

Die Obere Römerstraße wird zur Regelung der Grundstückszufahrten und Sichtflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen. Entsprechend der tatsächlichen Widmung wird sie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie (6.2)

Begründung

Die Straßenbegrenzungslinie wird vor allem zur eindeutigen Abgrenzung der Gemeindestraße vom privaten Wohnweg vorgegeben.

Erläuterung

Die Linie verläuft an der Innenseite des Straßenrands.

Private Verkehrsfläche - Wohnweg (6.3)

Begründung

Zur Erschließung der Baugebietsteilfläche WA1 ist ein privater Wohnweg geplant. Dieser Weg ist als private Verkehrsfläche festgesetzt, weil nur ein Wohnhaus darüber erschlossen ist. Eine öffentliche Widmung ist deshalb nicht notwendig.

Erläuterung

Der Wohnweg bleibt in privater Hand und ist vom Eigentümer zu errichten und zu unterhalten.

Anschlussverbot (6.4)

Begründung

An einigen Stellen an der Oberen Römerstraße wird die Errichtung von Grundstückszufahrten verboten. Zweck des Verbots ist, Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge im Straßenbereich nicht zu stark einzuschränken.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig.

Sichtflächen (6.5)

Begründung

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit.

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrer, die in die Straße einbiegen, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden. Die Länge der Sichtdreiecke ist auf die zulässige Geschwindigkeit (50 km/h) abgestimmt. Private Baugrundstücke sind nur geringfügig betroffen. Baumkronen über einer Höhe von 2,50 m sind unschädlich.

Aufschüttungen (7.5)

Begründung

Die Baugrundstücke dürfen höchstens um 30 cm über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden. Diese Beschränkung soll größere Höhensprünge und Stützmauern gegenüber den vorhandenen Baugrundstücken und der Umgebung vermeiden. Das natürliche, ebene Gelände soll weitgehend erhalten werden.

Dachform (7.1)

Begründung

Für Gebäude, die aufgrund ihrer Höhe das Ortsbild prägen, ist im Bebauungsplan das Satteldach festgesetzt, als vorherrschende und typische Dachform in der näheren Umgebung. Die Vorschrift gilt für Gebäude mit

einer Wandhöhe von mehr als 3,50 m. Niedrigere Gebäude wie z.B. Garagen beeinflussen das Ortsbild nicht so stark und sind deshalb nicht von der Festsetzung umfasst. Freigestellt von der Vorschrift sind außerdem untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer, weil sie aufgrund ihrer Unterordnung die Dachlandschaft nicht stören.

Dachgauben und Zwerchgiebel (7.2)

Begründung

Hier werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die straßenbildprägenden Dächer nicht von großen Aufbauten dominiert werden, sondern eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

Erläuterung

Ortsgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 9,50 m über dem Gelände kein Teil der Dachgauben und Zwerchgiebel höher als 8,50 m über dem Gelände liegen darf.

Einfriedungen (7.3)

Begründung

Mauern und geschlossene Bretterwände sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein. Das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Kleintiere verbessern.

Erläuterung

Eine Einfriedung ist nach der Rechtsprechung eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht.

Stützwände (7.4)

Begründung

In dem weitgehend ebenen Gelände werden Stützwände kaum notwendig sein. Hohe Stützwände können das Ortsbild beeinträchtigen, deshalb wird die Höhe von Stützwänden auf einen halben Meter begrenzt.

Erläuterung

Ansichtshöhe ist die die Höhe zwischen dem niedrigeren Gelände und der Oberkante der Stützwand.

Pflanzgebot (8.1)

Begründung

Die Durchgrünung des Wohngebiets mit regionaltypischen Obstbäumen soll das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch ihren Schattenwurf die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die innere Durchgrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt.

Begrünung (8.2)

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die seit einiger Zeit zunehmenden Schottervorgärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, kaum einen ökologischen Wert und selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind nur als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Bepflanzte Steingärten sind zulässig; die vorgeschriebene Pflanzdichte lässt sich in Steingärten problemlos realisieren.

Erhaltungsgebot (8.3)

Begründung

Die Pflanzen sind nicht nur einmalig zu pflanzen, sondern müssen dauerhaft bestehen bleiben, um ihren Zweck für den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erfüllen.

Erläuterung

Das Erhaltungsgebot erfordert, abgestorbene Pflanzen zu ersetzen.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.7)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen zu vermeiden. Außerdem soll die baubedingte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen verringert werden.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. durch die Verwendung von Pflaster mit aufgeweiteten Fugen erfüllt werden, aber auch mit Drainbetonpflaster. Der Öffnungs- oder Porenanteil ergibt sich aus den Produktunterlagen des Pflastermaterials und muss mindestens 15 % betragen.

Zu erhaltende Bäume (8.5)

Begründung

Am nördlichen Rand der Wohngebietsteilfläche WA1 stehen einige Bäume, die erhalten und in die anzulegende Eingrünung integriert werden sollen.

Zu pflanzende Obstbäume (8.6)

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die Standorte für die Obstbäume in der Ausgleichsfläche A2 bestimmt.

Ausgleichsmaßnahmen (8.7)

Begründung

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Erläuterung

Beispiele für geeignete Gehölze sind in der Pflanzliste aufgeführt (s.u.).

Lärmschutz (9)

Begründung

Zur Begründung der Festsetzung wird auf das Kapitel „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schalleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Langenpreising plant an der Oberen Römerstraße in Zustorf ein kleines Wohngebiet zur Errichtung von zwei Wohnhäusern. Es handelt sich um die Erweiterung einer Außenbereichssiedlung auf bestehenden Gartenflächen und einer Obstwiese. Die Gemeinde hat die Baugebietsausweisung mit der 15. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet. Für den Umweltbericht wurde auf den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung zurückgegriffen.

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Landschaftsplan der Gemeinde Langenpreising
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung beachtet dieses Ziel. Es werden keine Flächen in der freien Landschaft einbezogen, sondern Flächen, die bereits als Gärten genutzt werden. Der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), wird bei der Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an eine bestehende Siedlung angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

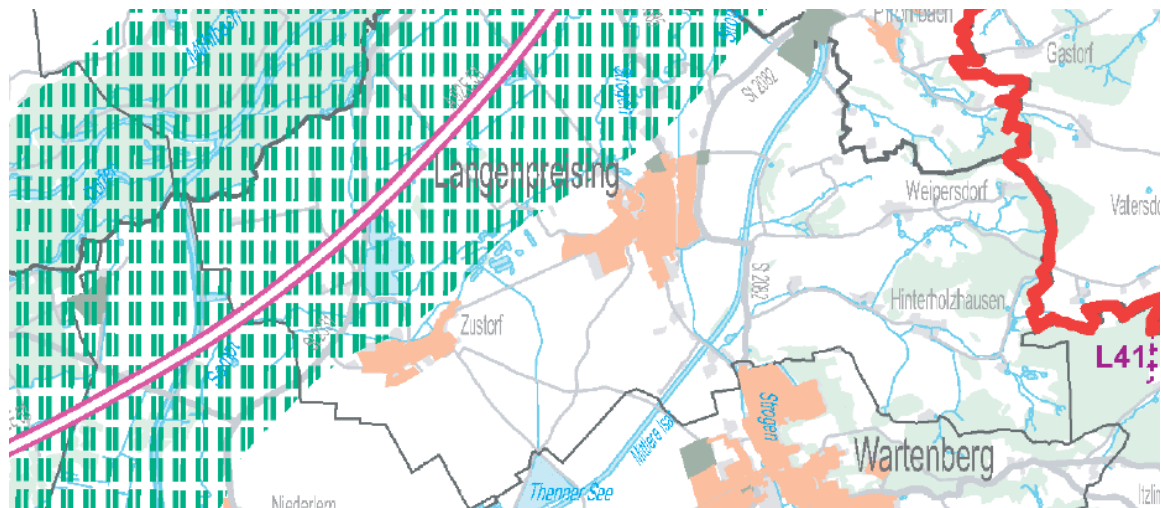
Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher

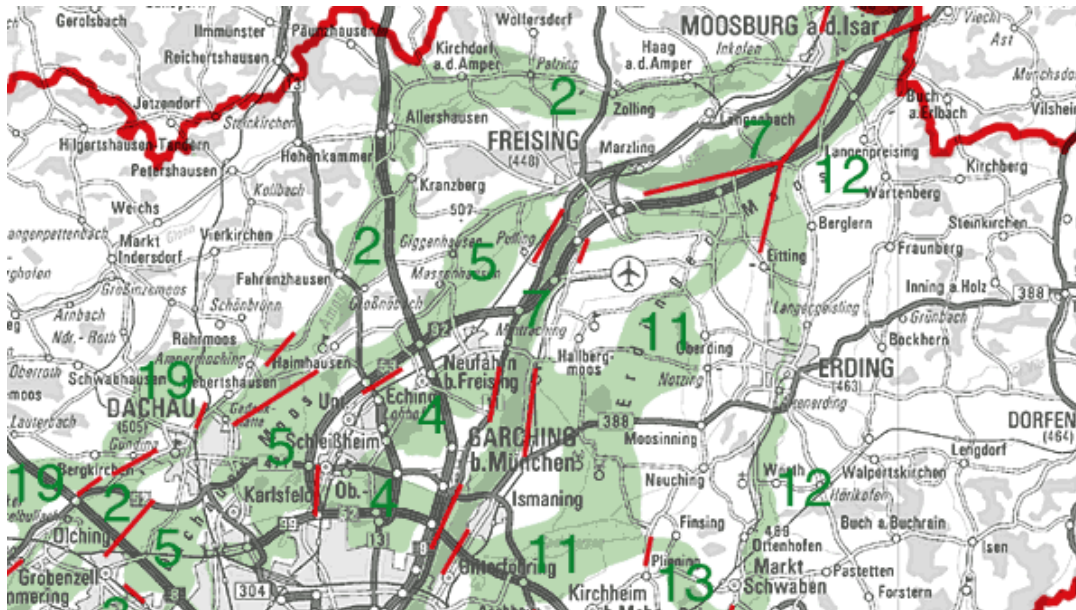
Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

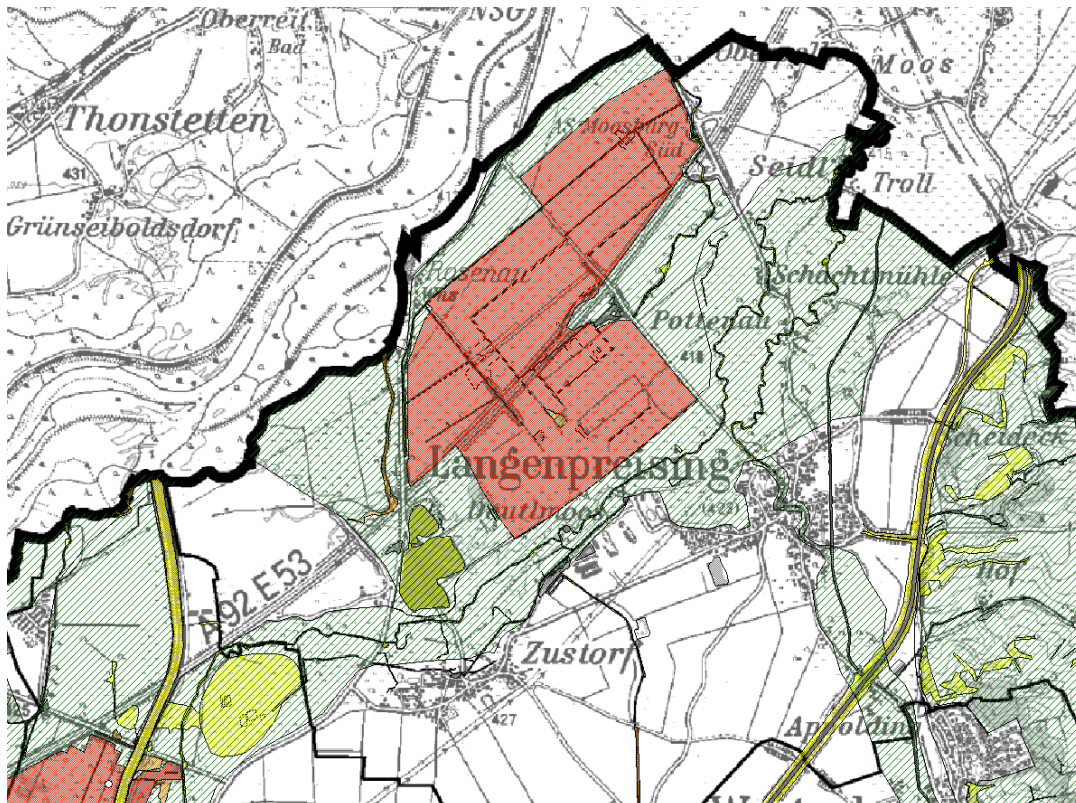
Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen z.B. bei der Standortwahl der Baugebiete sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Der Geltungsbereich liegt in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung unten, Regionalplan Karte „Landschaft und Erholung“). Das Wohngebiet grenzt allerdings an den regionalen Grünzug Sempttal. Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen. Planungsrechtlich liegen die Flächen derzeit im Außenbereich.





Die Planung berührt keine Waldflächen. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Langenpreising enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen würden. Das Wohngebiet befindet sich nicht in Schwerpunktgebieten des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung). Die landesweit bedeutsamen Wiesenbrütergebiete sind von der kleinen Neuausweisung nicht betroffen.



5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

In der Umgebung der geplanten Baugebiete befinden sich Nutzungen, deren Beeinträchtigungen durch die neuen Gebiete zu untersuchen sind. Umgekehrt sind Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch die Umgebung zu berücksichtigen.

- Verkehrszunahme

Die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet ist wegen der geringen Größe zu vernachlässigen.

- Landwirtschaftliche Emissionen

In der Umgebung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Hofstellen tierhaltender Betriebe. Ein Betrieb unmittelbar neben dem Wohngebiet hat vor wenigen Jahren seine Nutzung aufgegeben. Die anderen Betriebe sind über 200 m entfernt. Im Umfeld des Baugebiets gibt es Wirtschaftswege, auf denen zeitweise mit Staubentwicklung zu rechnen ist. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit, der Abstände und wegen der geplanten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen.

- Hochspannungsfreileitungen

Südlich des geplanten Wohngebiets verlaufen Hochspannungsfreileitungen (110 kV). Wegen der Entfernung von ca. 400 m sind schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder nicht zu erwarten.

- Flughafen München, Lärmschutzzonen

Das geplante Wohngebiet liegt nicht innerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München. Soweit der Antrag der FMG zum Planfeststellungsverfahren für eine 3. Start- und Landebahn in die Abwägung einbezogen werden kann, liegt das Gebiet nach der schalltechnischen Untersuchung auch beim Bau der 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung¹.

Die Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner im geplanten Baugebiet selbst sind insgesamt „gering erheblich“. Auf die Bewohner in der Umgebung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Wohngebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes und berührt keine Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützten Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Die Fläche für die Zufahrt zum WA1 wird intensiv genutzt, u.a. bereits als Zufahrt. Diese Fläche hat keine hohe Bedeutung als Lebensraum. Die Wohngebietsfläche WA2 ist ein intensiv genutzter, teilweise bebauter Garten. Trotz der vorhandenen Bebauung können prinzipiell geschützte Arten wie Fledermäuse oder höhlen-/nischenbrütende Vögel betroffen sein. Die Obstwiese im Bereich des WA1 ist ein hochwertiger Lebensraum, der eine entsprechend hohe Betroffenheit von Tieren und Pflanzen erwarten lässt. In den letzten Jahren wurde der Baumbestand allerdings schon stark verringert. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor einer Rodung Untersuchungen erforderlich. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind insgesamt von hoher Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Langenpreising werden derzeit ca. 10 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 280 ha². Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren mit einem Zuwachs von 10 % etwas stärker gewachsen als die Einwohnerzahl (+ 8 %), jedoch geringer als die Zahl der

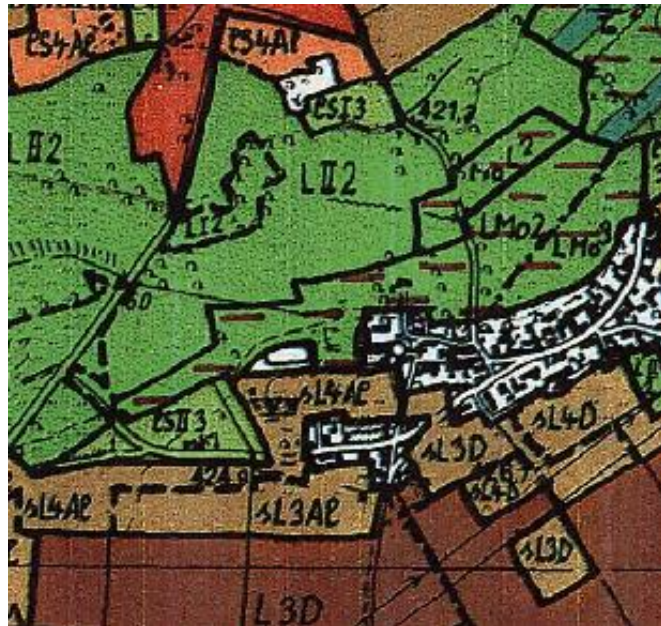
¹ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

² aus Gemeindedaten Langenpreising Ausführliche Datengrundlagen 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Arbeitsplätze (+ 45 %). Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Langenpreising 921 m². Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungs- und Verkehrsfläche kaum erweitert, weil die Grundstücke schon bisher als Gärten genutzt wurden und demnach zumindest teilweise der Siedlungsfläche zuzurechnen waren. Die geplante lockere Bebauung ist dagegen nicht als flächensparend einzustufen. Die Bebauungsdichte orientiert sich am umliegenden Bestand. Wenn die zulässige Wohnungszahl ausgeschöpft wird, entstehen auf den 0,19 ha Bauland vier Wohnungen. Daraus resultiert eine Einwohnerdichte von ca. 50 Einwohner/ha. In der Gesamtbetrachtung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mäßig erheblich bewertet.

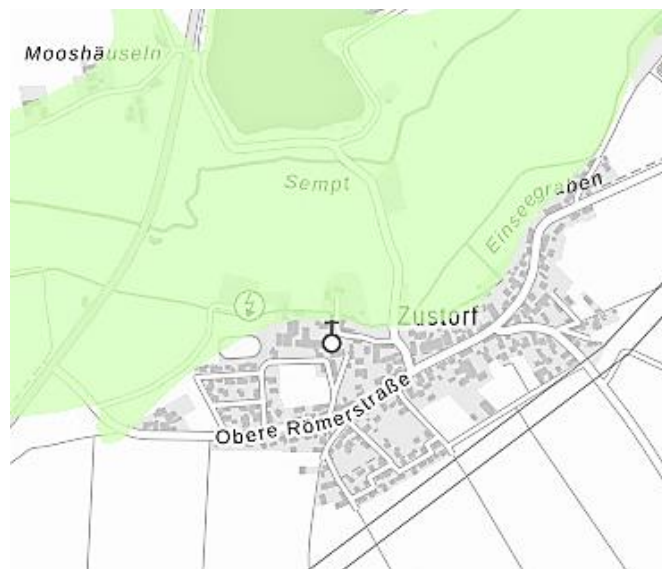
Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich der Bauflächen sind als Grünland der Güte LS II 3 (lehmige bis stark lehmige Sande) eingeordnet. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Umweltatlas Bayern für den Ortsteil Zustorf.



Schutzgut Wasser

In Planungsgebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es dort nicht. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es ist kein Schutzgebiet ausgewiesen. Die ermittelten Überschwemmungsgebiete der Isar und der Sempt reichen nicht bis an die Baugebiete heran. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch am Rand eines wassersensiblen Bereiches, der große Flächen nördlich des Ortsteils umfasst (siehe Abbildung unten). Solche Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.



Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Ausweisung beschränkt sich auf zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen. Die Beeinträchtigung des Grundwassers besitzt daher eine geringe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima und Luft

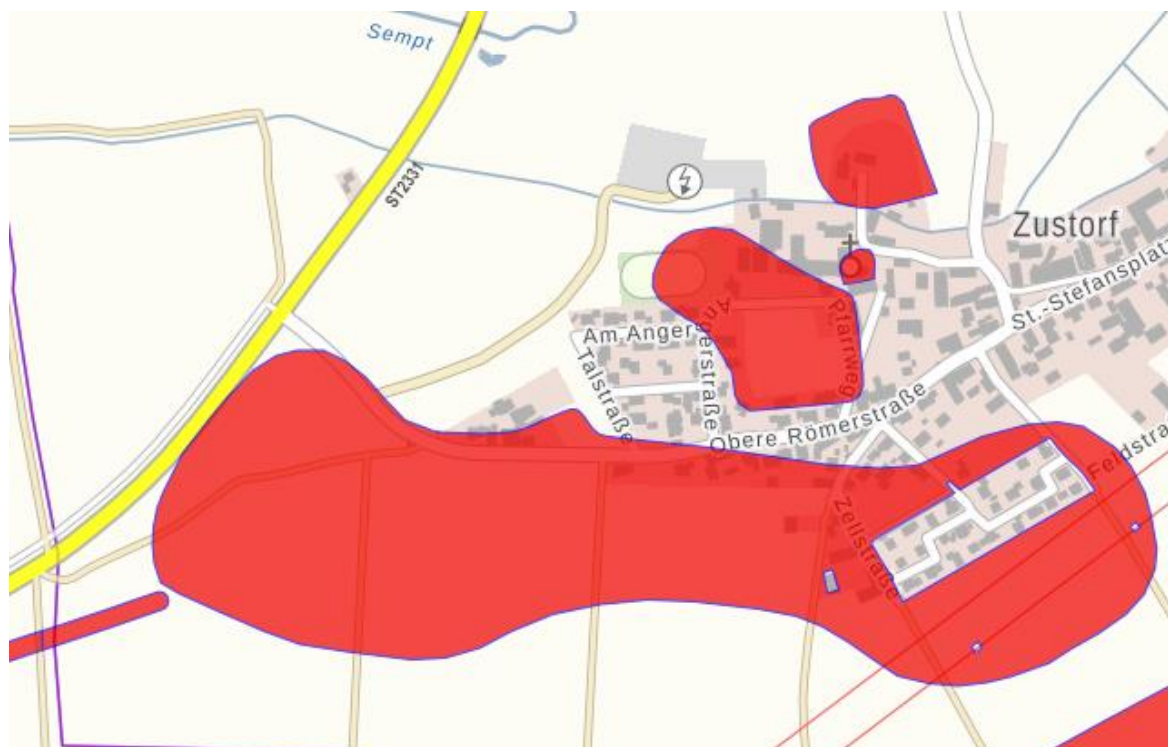
Langenpreising weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erheblichen Barrieren für Luftströmungen aufgebaut werden. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Im Umfeld des Wohngebiets bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am Rand einer kleinen Außenbereichssiedlung, westlich von Zustorf. Das südliche Gebäude ist in einem Garten geplant, der mit einem Holzzaun und Hecken eingefriedet ist. Auf der Fläche befinden sich bereits eine Garage, mehrere Schuppen und Stellplätze. Die Bebauung dieser Fläche mit einem Wohnhaus wird das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird dagegen weniger als Siedlung, als vielmehr der freien Landschaft zugehörig wahrgenommen. Dort befindet sich eine Obstwiese, die zusammen mit weiteren angrenzenden Grünflächen eine Zäsur zwischen dem Ortsrand von Zustorf und der Außenbereichssiedlung bildet. Eine Bebauung dieser Fläche wird das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen, zumal mit der Obstwiese ein wertvolles Element der Kulturlandschaft überbaut wird. Die Grünzäsur zwischen den Siedlungen wird auf die halbe Breite reduziert und verliert damit erheblich an Wirkung. Diese Auswirkungen im nördlichen Teilbereich überwiegen im Gesamteindruck und führen zu einer insgesamt hohen Erheblichkeit auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist das Bodendenkmal D-1-7537-0095 verzeichnet, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit und der Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verebener Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit (siehe Abbildung unten). Es handelt sich um ein sehr ausgedehntes Bodendenkmal am südwestlichen Ortsrand von Zustorf. Der südliche Teilbereich des geplanten Wohngebiets liegt innerhalb des Bodendenkmals. Das Bodendenkmal kann sich auch in den nördlichen Teil des Planungsgebiets erstrecken. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Planungsauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind insgesamt von hoher Erheblichkeit.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, werden die Flächen weiterhin vor allem als Gärten genutzt, soweit sie nicht schon mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut sind.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wird die in Bayern seit dem 1. Januar 2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Das Wohngebiet ist an eine bestehende Siedlung angebunden;
- Schutzgebiete, regionalen Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms werden nicht überplant;
- Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen, Begrünung nicht bebauter Flächen;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Flächenbelägen;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes³ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

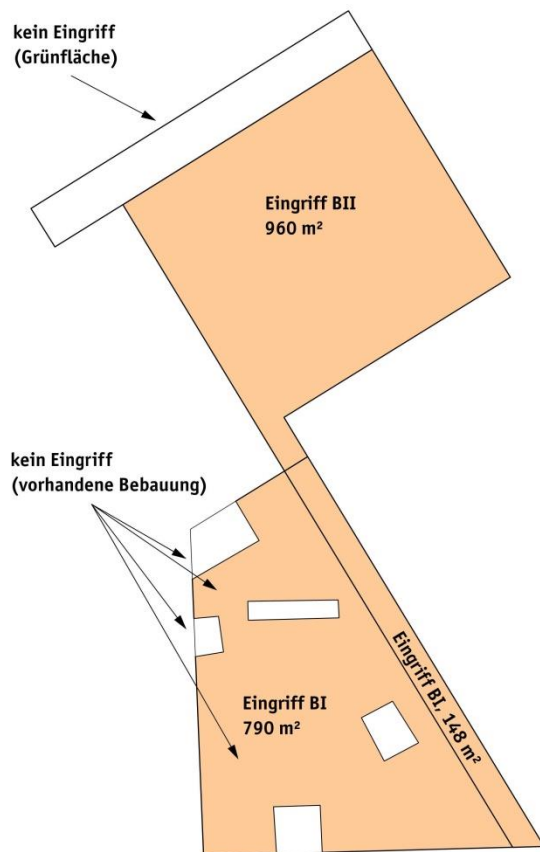
Folgende Aspekte der vorliegenden Planung vermindern den Beitrag zum Klimawandel oder dienen der Anpassung an Klimawandelfolgen:

- Die Freihaltung von Überschwemmungsgebieten und weitgehende Freihaltung von wassersensiblen Bereichen verringert die Auswirkungen von Hochwasser auf neue und vorhandene Siedlungsbereiche.
- Die Anpflanzung von Bäumen im Wohngebiet vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxyd aus der Atmosphäre.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden des bayerischen Umweltministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet. Vorab wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da der Bebauungsplan Eingriffe nicht nur auf Flächen zulässt, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, sondern mit der Streuobstwiese auch Flächen höherer Bedeutung berührt, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Regelverfahren ermittelt.

³ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010



Im Geltungsbereich gibt es zwei Teilflächen mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: eine Obstwiese, deren Baumbestand in den letzten Jahren bereits reduziert wurde (mittlere Bedeutung, Kategorie II) sowie ein intensiv beanspruchter Garten und intensiv genutztes Grünland (geringe Bedeutung, Kategorie I). Die Eingriffsschwere ist für das Baugebiet als gering bis mittel zu bewerten (Typ B). Die geplante Grünfläche am nördlichen Gebietsrand ist kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft, ebenso die Wohngebietsausweisung auf bebauten Flächen.

Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

- Eingriff B I (WA2)
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist ein Wert von 0,2;
Eingriffsfläche: 790 m²
Ausgleichsfläche: 790 m² x 0,2 = 158 m²
- Eingriff B I (private Verkehrsfläche zu WA1)
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist ein Wert von 0,2;
Eingriffsfläche: 148 m²
Ausgleichsfläche: 148 m² x 0,2 = 30 m²
- Eingriff B II (WA1)
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,5 und 0,8;
anzusetzen ist ein Wert von 0,5;
Eingriffsfläche: 960 m²
Ausgleichsfläche: 960 m² x 0,5 = 480 m²

Insgesamt entsteht ein Bedarf an 668 m² Ausgleichsfläche. Entsprechend der Eigentümerstruktur wird der Ausgleichsbedarf für die Teilbaugebietsflächen separat zugeordnet:

- WA1 incl. Zufahrt: Ausgleichsfläche 510 m²
- WA2: Ausgleichsfläche 158 m²

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Für den Ausgleich werden drei Maßnahmen auf verschiedenen Flächen im Geltungsbereich festgesetzt:

Teilmaßnahme A1 - Ortsrandeingrünung

(Fläche 206 m², Teilfläche des Flurstücks 3010, Gemarkung Langenpreising)

Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche, mindestens 3 m hohe Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

Teilmaßnahme A2 - Obstwiese

(Fläche 304 m², Teilfläche des Flurstücks 3010, Gemarkung Langenpreising)

Entwicklung einer kleinen Obstwiese mit drei hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Teilmaßnahme A3 - Ackerrandstreifen

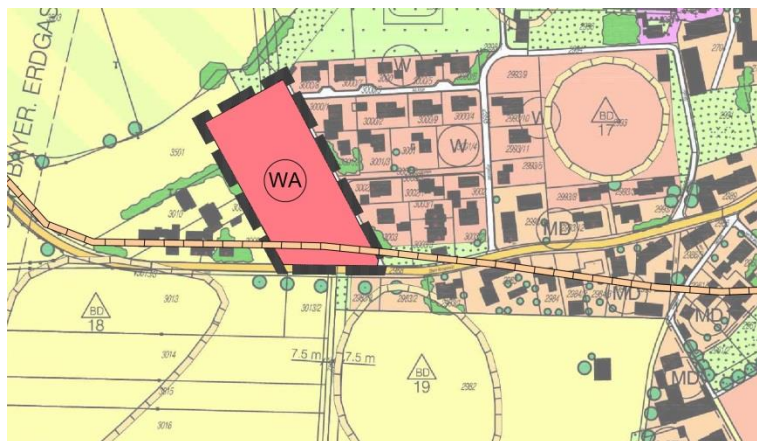
(Fläche 158 m², Teilfläche des Flurstücks 3675, Gemarkung Langenpreising)

Entwicklung eines Ackerrandstreifens als Blühstreifen mit regional angepasstem Saatgut mit mindestens 70 % Wildblumen. Der Randstreifen ist extensiv zu pflegen (einmal jährlich im Spätherbst oder Frühjahr mähen, Mähgut aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Die Maßnahmen A1 und A2 werden der Baugebietsteilfläche WA1 und der privaten Verkehrsfläche, die Maßnahme A3 der Baugebietsteilfläche WA2 als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern, wiederkehrende Leistungen wie Pflegemaßnahmen sind zusätzlich als Reallast zu sichern (vgl. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 23)..

5.5 Alternative 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.

5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungs-

bereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein; entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen			X
Fläche		X	
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	X		
Orts- und Landschaftsbild			X
Kultur- und Sachgüter			X

Die Ausweisung des Wohngebiets beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Zulassung der Wohnhäuser entwickelt.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Artenschutzgutachten Wohngebiete und Mischbauflächen
Anlage 9.3 der Begründung zur 15. Flächennutzungsplanänderung
- Gemeinde Langenpreising Landkreis Erding Gemeindedaten 2016
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2017
- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2019
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019

6 Hinweise

Natur-und Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die unbedingt notwendigen Gehölzbeseitigungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG).
- Vor Beginn der Maßnahme sind die Gehölze auf vorhandene Höhlungen zu untersuchen, dies ist zu dokumentieren. Sollten Habitate vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern. Wiederkehrende Leistungen wie Pflegemaßnahmen sind zusätzlich als Reallast zu sichern (vgl. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 23).

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Planungsgebiet liegt das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Bodendenkmal D-1-7537-0095. Das Bodendenkmal kann sich noch weiter in das Planungsgebiet erstrecken.
- Im gesamten Planungsgebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Die Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Erding zu beantragen.

Abfallentsorgung (Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft)

- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises sieht hier unter § 15 Abs. 4 folgende Regelung vor: „Die Restmüll-, Bioabfall- und Papierabfallbehältnisse sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag (bis 6:00 Uhr) auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Nach der Leerung sind die Müllnormtonnen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen; Satz 2 gilt entsprechend. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.“
- Der Wohnweg wird aufgrund der zu geringen Straßenbreite als auch der fehlenden Wendeanlage nicht befahren. Die Anwohner an dem nicht befahrbaren Wohnweg müssen die Müllgefäße an der Einmündung zur nächsten befahrenen Straße, also der Oberen Römerstraße, bereitstellen.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband)

- In rund 250 m Entfernung zur geplanten Bebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage, dessen Zufahrt am Wohngebiet vorbeiführt. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebs und der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen entstehen, während der Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und in Ausnahmefällen auch in der Nacht.
- Bei den Bepflanzungen sind die Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten, damit landwirtschaftliche Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Ausgleichsflächen sind entsprechend dem Ausgleichskonzept zu pflegen, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld ausgehen.

Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt München)

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

- Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist die Versickerung erlaubnisfrei.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydranten-netz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das Allgemeine Wohngebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Abweichend dazu kann für das Wohnhaus im WA1 auf eine Befahrbarkeit des Wohnwegs verzichtet werden, wenn sämtliche nach Art. 31 BayBO vorgeschriebenen Rettungswege in einer Lauflänge von höchstens 80 m von der Oberen Römerstraße aus erreichbar sind (erster und zweiter Rettungswege in allen Geschossen aller Nutzungseinheiten),
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- Im Geltungsbereich der Planung sind zwei Mittelspannungserdkabel verlegt (siehe nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan).
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte

und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen (Tel. 0871/96639-338, Email: Planauskunft-Altendorf@bayernwerk.de).

- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist der Bayernwerk Netz GmbH zu schicken.

Erdgas (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Energie Südbayern beabsichtigt, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.
- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

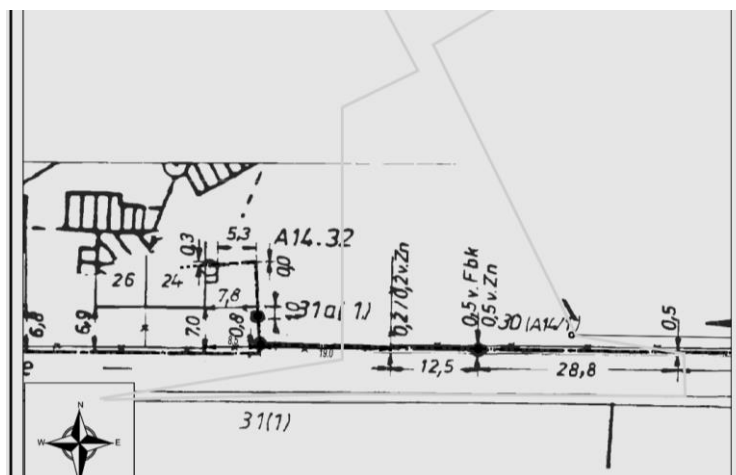
- Bei beiden Parzellen kann die Wasserversorgung gewährleistet werden. Zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist der Abschluss einer Sondervereinbarung erforderlich.
- Auf dem Flurstück 3007/1 ist das Leitungsrecht dinglich zu sichern.

Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg)

- Eine Ausbaubewertung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt bei Bedarf eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
- Entlang der Oberen Römerstraße verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Lageplan



7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Obere Römerstraße weist die Gemeinde Langenpreising ein allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von zwei Einzelhäusern am Rand einer Außenbereichssiedlung westlich von Zustorf aus. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Wartenberg, den

.....
Dr. Peter Deimel, Erster Bürgermeister