



**Gemeinde Langenpreising**  
**Bebauungsplan Südlich St.-Stefansplatz**  
**Zusammenfassende Erklärung**

9. Februar 2021

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Am 17. September 2019 hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan südlich des St.-Stefansplatzes in Zustorf aufzustellen. Das Planungsgebiet liegt teils im Innenbereich, teils 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 Flächennutzungsplandarstellung 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 mit ausreichendem Abstand zu emittierendem landwirtschaftlichem Betrieb 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; - Vorschrift zur Durchgrünung des Wohngebiets und zur Bepflanzung von Flächen.
Fläche	- Teils Überplanung vorhandener Nutzgärten; - Neuausweisung nur im aktuell erforderlichen Umfang;
Boden	- Enge Anbindung der Neuausweisungsbereiche an bestehende Erschließung; der Erschließungsaufwand ist gering;
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 Kohlendioxyd und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei;
Landschaft	- Enge Anbindung an bestehenden Ortsrand; - Vorhandene Eingrünungen bleiben bestehen; - Obstwiese und Hecke 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; - 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 2. Juli 2020 (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Juli/August 2020 durchgeführt.

<i>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. KG, Nürnberg</i> - Hinweis zu möglichem Anschluss	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen - Hinweise auf notwendige Schutzmaßnahmen	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, Pfaffenhofen</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen - Hinweise auf notwendige Schutzmaßnahmen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Hinweis auf Notwendigkeit eines Umweltberichts - Hinweis auf artenschutzrechtliche Erfordernisse	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzungen, auf landwirtschaftliche Emissionen und auf Grenzabstände bei Anpflanzungen	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, 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 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis auf Lärmschutzrichtwerte - Anregung einer Überprüfung der Nutzung landwirtschaftlicher Betriebe - Anregung zur Festsetzung eines Dorfgebiets	Planänderung: Aufnahme der angrenzenden Hofstelle in das Planungsgebiet, Festsetzung eines Dorfgebiets
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf vorhandene Bodendenkmäler - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften - Anregung zur Umplanung	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern, München</i> - Bedenken zur Ausweisung eines Wohngebiets - Hinweis auf gewerbliche und handwerkliche Nutzungen	Planänderung: Aufnahme der angrenzenden Hofstelle in das Planungsgebiet, Festsetzung eines Dorfgebiets
<i>Landratsamt Erding, Wasserrecht</i> - Frage zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung Ergänzung von Erläuterungen in der Begründung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz - Anregung zur Begrenzung der Länge von Feuerwehruzugängen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz</i> - Hinweis auf Checkliste zum Flächensparen und auf Klimaschutzklausel - Anregung zur Bemessung von Baugrenzen - Anregung einer Erläuterung zur Grundflächenberechnung - Anregung einer Bestandsaufnahme zum Baurecht	Planänderung: Ergänzung von Maßen; Ergänzung von Erläuterungen in der Begründung

<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Flächen und Betriebe - Anregungen zur Information der Bauwerber	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
--	--

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 24. September 2020 (Entwurf)**

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

<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungsanlagen - Hinweis auf mögliche Erdgasversorgung	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen - Hinweise auf notwendige Schutzmaßnahmen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. KG, Nürnberg</i> - Hinweis zu möglichem Anschluss	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, Pfaffenhofen</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen - Hinweise auf notwendige Schutzmaßnahmen	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>EVU Langenpreising</i> - Hinweise auf vorhandene Anlagen und auf möglichen Ausbau der Versorgungsanlagen	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme (Hinweise zur Duldung und zum Schutz landwirtschaftlicher Nutzungen)	keine Planänderung 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 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Hinweis auf vorgeschriebene Grenzabstände bei Anpflanzungen	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Anregung zur Überprüfung möglicher Reaktivierungen landwirtschaftlicher Nutzungen	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern, München</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Flächen und Betriebe - Hinweis auf Emissionen - Anregung zur Pflege von Ausgleichsflächen - Anregung zur mehrgeschossigen Bauweise	keine Planänderung die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen
<i>Einwenderin 1</i> - Hinweis auf vorhandene Lagerhalle und Froschteich	keine Planänderung Aufnahme von Hinweisen in die Begründung

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

In einer ersten Planfassung, die der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugrunde lag, wurde ein kleinerer Geltungsbereich als Wohngebiet überplant. Um die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe aufrecht zu erhalten und aufeinander abzustimmen, wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

