

**Gemeinde Langenpreising**  
**Bebauungsplan Wambachstraße**  
**Begründung**

13. Juni 2024

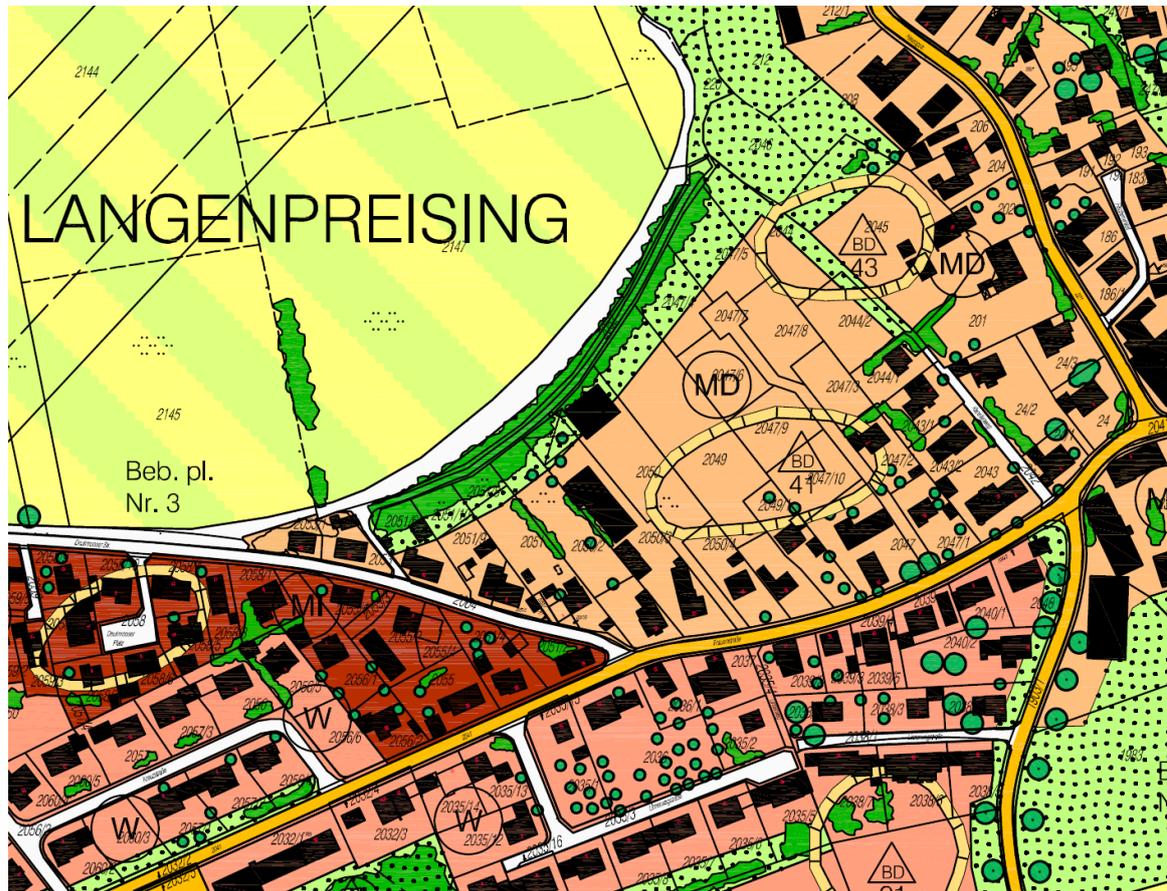
## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....   | 3  |
| 1.1 | Flächennutzungsplan .....  | 3  |
| 1.2 | Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....  | 3  |
| 1.3 | Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....   | 4  |
| 2   | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....   | 4  |
| 3   | Städtebauliches Konzept.....   | 6  |
| 3.1 | Entwurf .....  | 6  |
| 3.2 | Straße, Stellplätze .....  | 7  |
| 3.3 | Immissionsschutz.....  | 8  |
| 3.4 | Versorgung und Entsorgung.....   | 9  |
| 3.5 | Flächen .....  | 9  |
| 4   | Umweltbericht .....  | 10 |
| 4.1 | Einleitung.....  | 10 |
| 4.2 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 12 |
| 4.3 | Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....  | 15 |
| 4.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....  | 16 |
| 4.5 | Alternative Planungsmöglichkeiten.....   | 17 |
| 4.6 | Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....  | 17 |
| 4.7 | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 18 |
| 4.8 | Quellen.....   | 18 |
| 5   | Hinweise.....  | 19 |
| 6   | Zusammenfassung .....  | 23 |
| 7   | Anlagen.....   | 23 |
| 7.1 | Beiplan Höhenlinien .....  | 23 |
| 7.2 | Schleppkurvennachweis.....   | 23 |
| 7.3 | Bodengutachten .....   | 23 |

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Nördlich der Frauenstraße ist ein Dorfgebiet dargestellt, das über den bestehenden Ortsrand hinaus reicht und teilweise noch nicht bebaut ist (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Am 17. September 2019 hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für einen Teil dieser Baufläche 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 Bevölkerungszunahme 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 ist trotz der Außenbereichslage eine Abrundung der vorhandenen Siedlung, die die Fläche bereits baulich prägt. Das geplante Wohngebiet erstreckt sich nicht in die freie Landschaft, sondern nimmt nur Flächen in Anspruch, die vor einem Gehölzstreifen liegen, der in diesem Bereich den grünen Ortsrand bildet. Das Planungsgebiet ist unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Orts Langenpreising angebunden. Eine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung entsteht durch die Planung nicht.

### 1.3 Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Für ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren liegen – trotz der geringen Baugebietsgröße – 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.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen, unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen im Umfeld. Nach Aussiedlung eines westlich des Planungsgebiets gelegenen Zimmereibetriebs und Nachnutzung des Geländes als Wohngebiet hat sich der Nutzungsschwerpunkt in der näheren Umgebung hin zur Wohnnutzung geändert. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung soll im vorliegenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt werden.

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 Wohnnutzung auch eine der Hauptnutzungsarten in Mischbauflächen ist,
- weil mit dem Bebauungsplan nur ein Teil des Dorfgebiets abweichend festgesetzt wird.

Die seit der Flächennutzungsplanung eingetretene tatsächliche Entwicklung rechtfertigt eine Abweichung von der dargestellten Gebietsart. Der Betrieb der Zimmerei ist mittlerweile ausgesiedelt und wurde durch Wohnbebauung ersetzt. Der Bebauungsplan greift die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet auf. Die Verwirklichung eines Dorfgebietes mit landwirtschaftlichen Betrieben als wesentlicher Bestandteil der Gebietsnutzung wird in diesem Bereich mit aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr erfolgen. Bei einer Gesamtbetrachtung hat die Darstellung im Flächennutzungsplan die Fähigkeit verloren, die städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Dorfgebietes zu steuern.

Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen in der Weise „zu entwickeln“, dass durch ihre Festsetzungen die zu Grunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten (BVerwGE 48, 70 [74f.] = NJW 1975, 1985). Gemessen hieran entspricht der Bebauungsplan der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Dorfgebiet ist schon seit langer Zeit im Flächennutzungsplan enthalten. Ein westlich des Planungsgebiets gelegener Zimmereibetrieb wurde vor einigen Jahren in das Gewerbegebiet Straßäcker umgesiedelt. Die Realisierung des Dorfgebietes wurde dadurch erleichtert, weil sich das Konfliktpotenzial zwischen Wohn- und Gewerbenutzung erheblich verringert hat. Die Eigentümer einer Teilfläche des Dorfgebiets, die vor Jahren in mehrere Flurstücke aufgeteilt wurde, haben die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeinde Langenpreising ging in den letzten Flächennutzungsplanänderungen 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. 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.

Wenn auch die vorliegend überplante Fläche planungsrechtlich im Außenbereich liegt, kann sie als Abrundung des Hauptortes am nördlichen Ortsrand 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. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Baurecht geschaffen werden.

### 3 Städtebauliches Konzept

#### 3.1 Entwurf

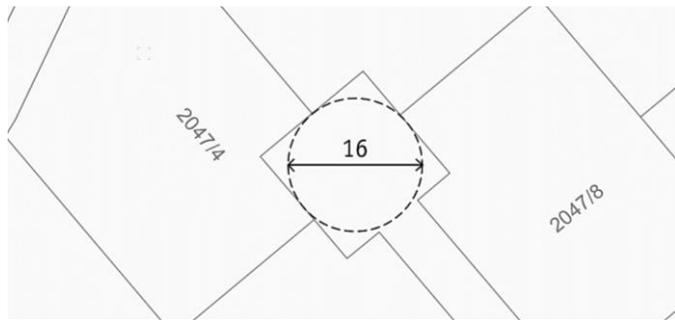
Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die bestehende Grundstücks- und Eigentümerstruktur. Eine Veränderung von Grundstücksgrenzen ist nur im nördlichen Bereich geplant, um einen Wendehammer und zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten für die Stichstraße anzulegen. Entsprechend dieser Grundstückssituation sollen im Geltungsbereich bis zu sieben Wohnhäuser zulässig sein, mit jeweils bis zu zwei Wohnungen. Das Wohngebiet wird durch die Wambachstraße erschlossen, eine Stichstraße. Sie erschließt bisher lediglich vier Grundstücke im südlichen Bereich und ist nicht fertig ausgebaut. Die Straße soll zur Erschließung des Wohngebiets als Ortsstraße hergestellt und gewidmet werden.



Die Wohnhäuser sind im städtebaulichen Entwurf 15 m x 11,5 m groß geplant, mit Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Daneben sind 10 m x 4 m große Terrassen dargestellt. Auf jedem Baugrundstück sind sechs Stellplätze eingeplant, teils in Carports oder Garagen, teils als offene Stellplätze. Entlang der Straße sind auf den Privatgrundstücken Bäume geplant.

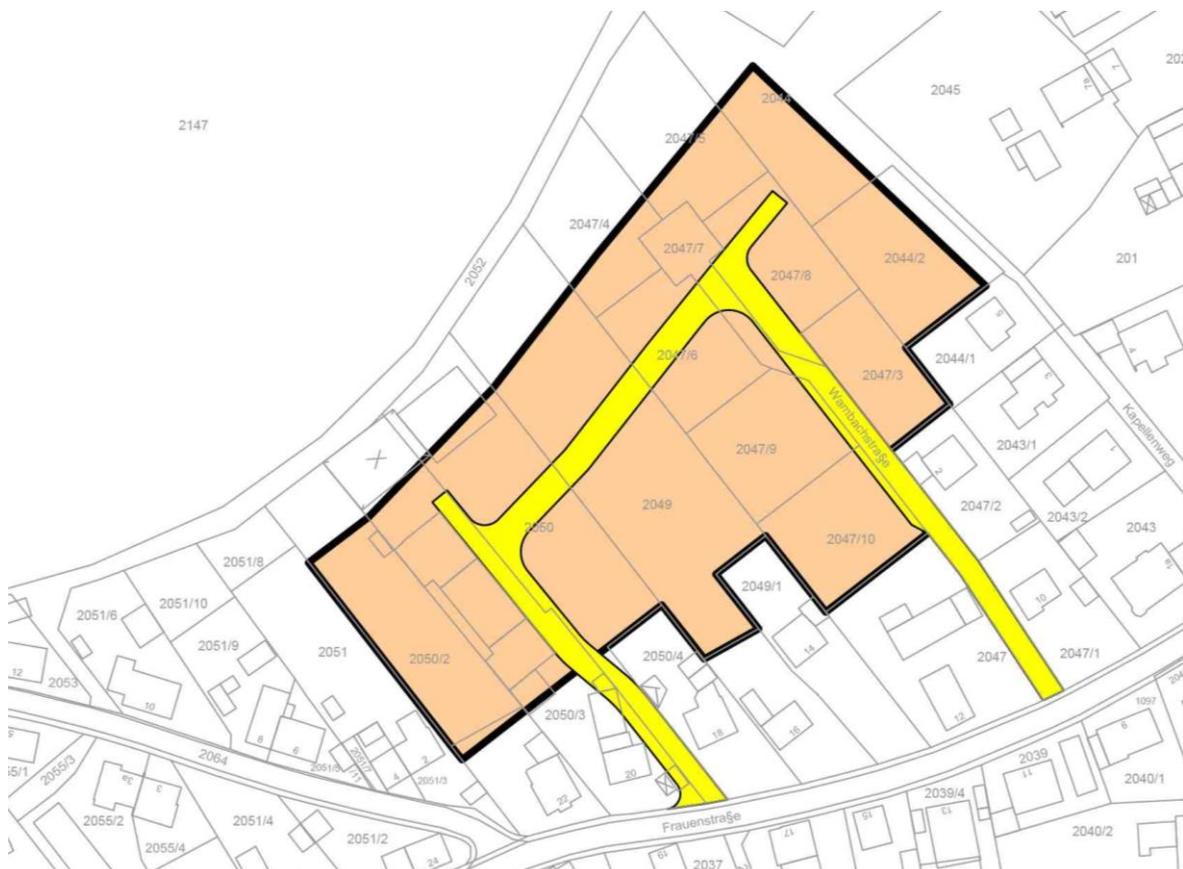
### 3.2 Straße, Stellplätze

Das Straßengrundstück für die Wambachstraße wurde von den Grundstückseigentümern bereits vor mehreren Jahren als eigenes Flurstück gebildet bzw. abgeteilt. Der damals vorgesehene quadratische Wendehammer ist für die Abmessungen heutiger Fahrzeuge der Müllabfuhr oder Feuerwehr zu klein – der Durchmesser beträgt nur 16 m (siehe Abbildung rechts).



Der Wendehammer wird im Bebauungsplan deshalb neu geplant. Grundlage ist der platzsparende Wendehammer nach dem Merkblatt „Entsorgung“ des Landratsamtes Erding. Die Befahrbarkeit der Straße durch drei- und vierachsige Müllfahrzeuge wurde mit Schleppkurvennachweisen geprüft (siehe Anlage zu dieser Begründung). Der T-förmige Wendehammer eignet sich, um die Straße bei einer Vergrößerung des Wohngebiets nach Westen oder Osten zu verlängern. Die zur Verlängerung benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als Straßentrasse festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Im Jahr 2013 hat die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren „Zimmereigelände Frauenstraße“ die Anlage einer Ringstraße zur Erschließung eines größeren Baugebiets geprüft. Dabei wurde auch die Wambachstraße in das Konzept einbezogen (siehe Abbildung unten, aus der Begründung des Bebauungsplans Zimmereigelände Frauenstraße). Die Straße führt vom ehemaligen Zimmereigelände im Westen zum aktuellen Planungsgebiet und beinhaltet im östlichen Teil die Wambachstraße. Mangels Zustimmung aller Eigentümer war die Verwirklichung dieser Planungsalternative nicht absehbar. Das gilt heute ebenso. Die aktuelle Planung ist demnach ein weiterer Abschnitt dieses Gesamtkonzeptes. Darüber hinaus kann die Wambachstraße bei Bedarf später auch nach Osten, zur Herzogstraße verlängert werden, wie oben beschrieben. Grundsätzlich soll bei einer zukünftigen Erweiterung des Wohngebiets nach Osten oder Westen eine Straßenverbindung entstehen, um zusätzliche Stichstraßen oder die Verlängerung der Wambachstraße als reine Stichstraße zu vermeiden.



Die Gemeinde plant die Straße als Ortsstraße nach Art. 46 BayStrWG. In einer ersten Planfassung war die Straße als Eigentümerweg nach Art. 53 BayStrWG geplant. Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen, Paketdienste, Müllfahrzeuge, etc. können die Straße befahren und auf dem Wendehammer wenden. Für die Einmündung sind im Bebauungsplanentwurf Sichtflächen festgesetzt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Richtung Westen steht eine Gabionenwand im Sichtfeld, die ggf. einen Spiegel für die Anfahrtsicht in westliche Richtung erfordert.

Der Querschnitt der Wambachstraße mit einer Breite von 5 bis 6 m wird vor allem in den Einmündungs- und Kurvenbereichen sowie bei der Verschwenkung in der Baugebietsmitte fast vollständig für die Befahrung durch Lkws wie Müllfahrzeuge benötigt, so dass nur im südlichen Bereich Parkplätze angelegt werden können (siehe auch Schleppkurvennachweis, Anlage zur Begründung). Besucher und Lieferanten dürfen nicht auf der Straße parken. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken für jedes Wohnhaus ein Besucherstellplatz errichtet werden muss, zusätzlich zu den Stellplätzen, die nach der Stellplatzsatzung vorgeschrieben sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung vom 6. Oktober 2020.

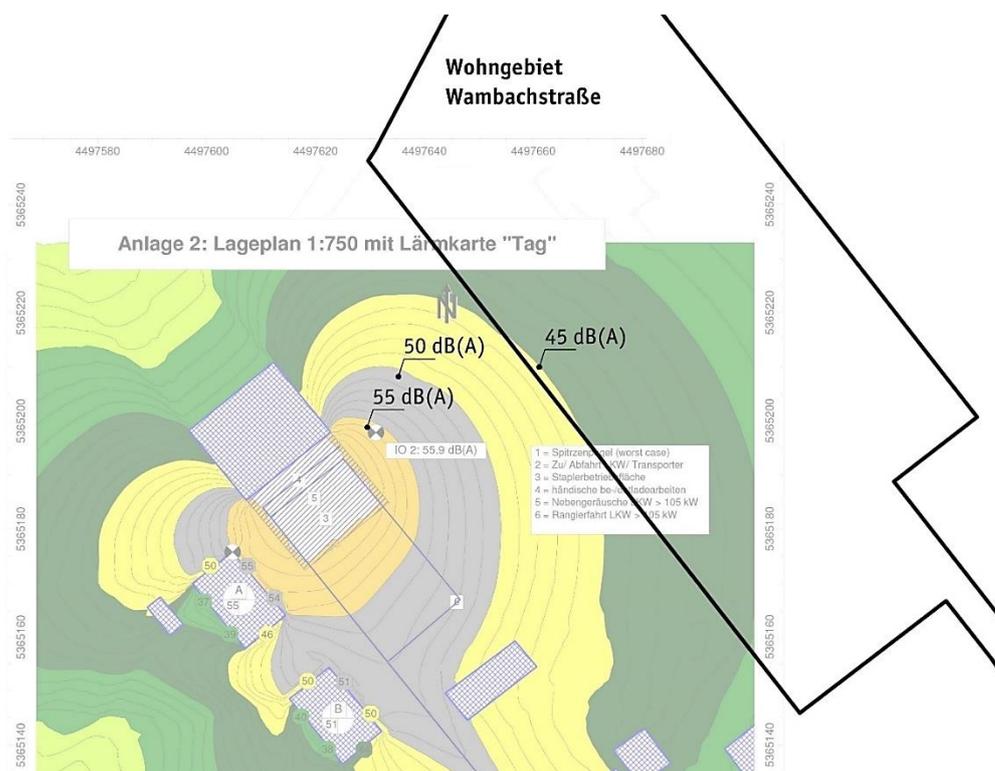
Die sechs Stellplätze, die im städtebaulichen Entwurf pro Grundstück dargestellt sind, entsprechen z.B. folgendem Bauvorhaben eines Zweifamilienhauses:

- eine Wohnung mit mehr als 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche                      drei Stellplätze
- eine Wohnung mit 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche                      zwei Stellplätze
- zusätzlich für Besucher und Lieferanten                              ein Stellplatz

### 3.3 Immissionsschutz

#### Gewerbe

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 2050 steht eine ehemals landwirtschaftliche Lagerhalle, die seit einigen Jahren als gewerbliche Lagerhalle genehmigt ist. Sie wurde früher von der benachbarten Zimmerei mitgenutzt, die inzwischen in das Gewerbegebiet Straßacker umgezogen ist. Um die Nachnutzung der Zimmerei auf die verbleibende Lagerhalle abzustimmen, wurde im Bebauungsplanverfahren „Zimmereigelände Frauenstraße“ eine schalltechnische Voruntersuchung angefertigt. Nach dieser Untersuchung treten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine unzumutbaren oder unzulässigen Lärmpegel auf. Der Lärmrichtwert der TA Lärm beträgt für Allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A). Durch den Betrieb an der Lagerhalle sind keine Werte über 46 dB(A) zu erwarten.



### *Landwirtschaft*

In der Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Die Betriebe sind über 50 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. Unzumutbare Emissionen sind nicht zu erwarten.

### *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 Versorgung und Entsorgung**

Das Planungsgebiet kann mit Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc. erschlossen werden, soweit es noch nicht erschlossen ist. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz erfolgen. Die Versorgung ist von den vorhandenen Erschließungsanlagen aus entsprechend den Vorschriften der Versorgungsunternehmen in der Straßentrasse vorzunehmen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die bestehende Nahwärmeversorgung einer örtlichen Biogasanlage auf das Gebiet zu erweitern. Die Stichstraße kann von der Müllabfuhr befahren werden. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden – nach dem beiliegenden Bodengutachten liegen die Voraussetzungen dafür vor.

## **3.5 Flächen**

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets einen Teil der Flurstücke 2041, 2047 und 2047/1, Gemarkung Langenpreising sowie die Flurstücke 2047/3, 2047/4, 2047/5, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9 und 2047/10, Gemarkung Langenpreising. Als Ausgleichsfläche ist ein Teil des Flurstücks 2006, Gemarkung Langenpreising in den Geltungsbereich einbezogen. Die Nutzung im Geltungsbereich wird folgendermaßen festgesetzt:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>                      | <b>10.971 m<sup>2</sup></b> |
| • Wohngebiet                                       | 7.047 m <sup>2</sup>        |
| • Straßentrasse für Erweiterung                    | 125 m <sup>2</sup>          |
| • Öffentliche Verkehrsfläche                       | 1.145 m <sup>2</sup>        |
| • öffentliche Verkehrsfläche - Parkplätze          | 26 m <sup>2</sup>           |
| • ohne Nutzungsart (Sichtdreieck, Anschlussverbot) | 295 m <sup>2</sup>          |
| • Ausgleichsfläche                                 | 2.333 m <sup>2</sup>        |

## 4 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.

### 4.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*

Die Gemeinde Langenpreising plant an der Wambachstraße im Hauptort Langenpreising ein kleines Wohngebiet. Es handelt sich um eine Abrundung am nördlichen Ortsrand auf bestehenden Garten- und Grünflächen. Die Gemeinde hat die Baugebietsausweisung im Flächennutzungsplan vorbereitet, das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

#### *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.

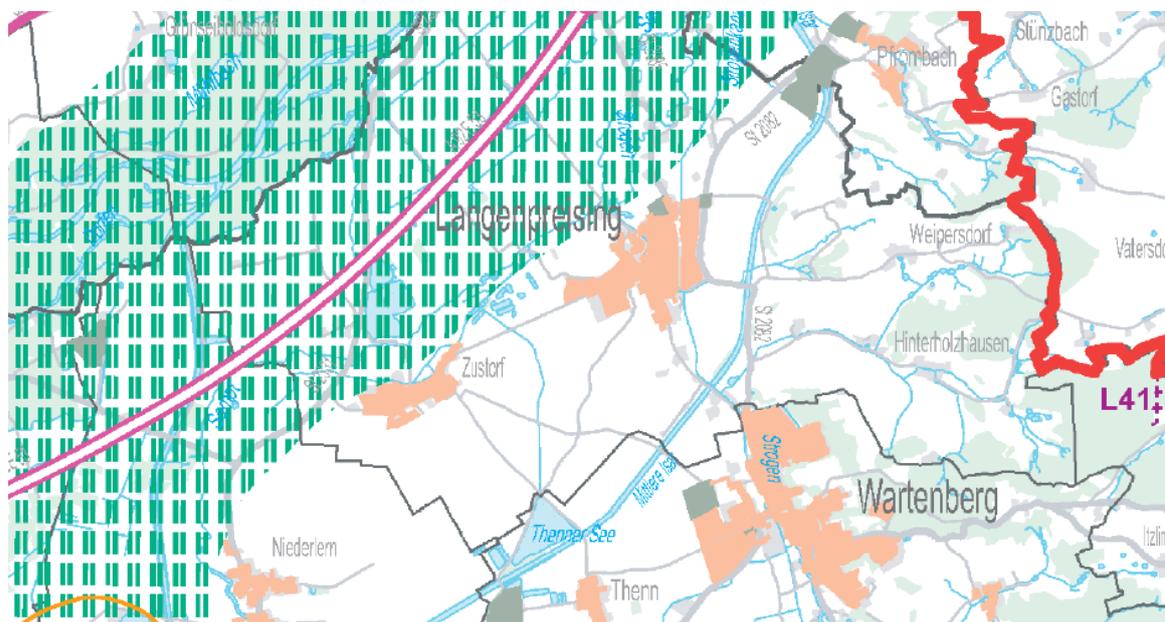
Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession,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

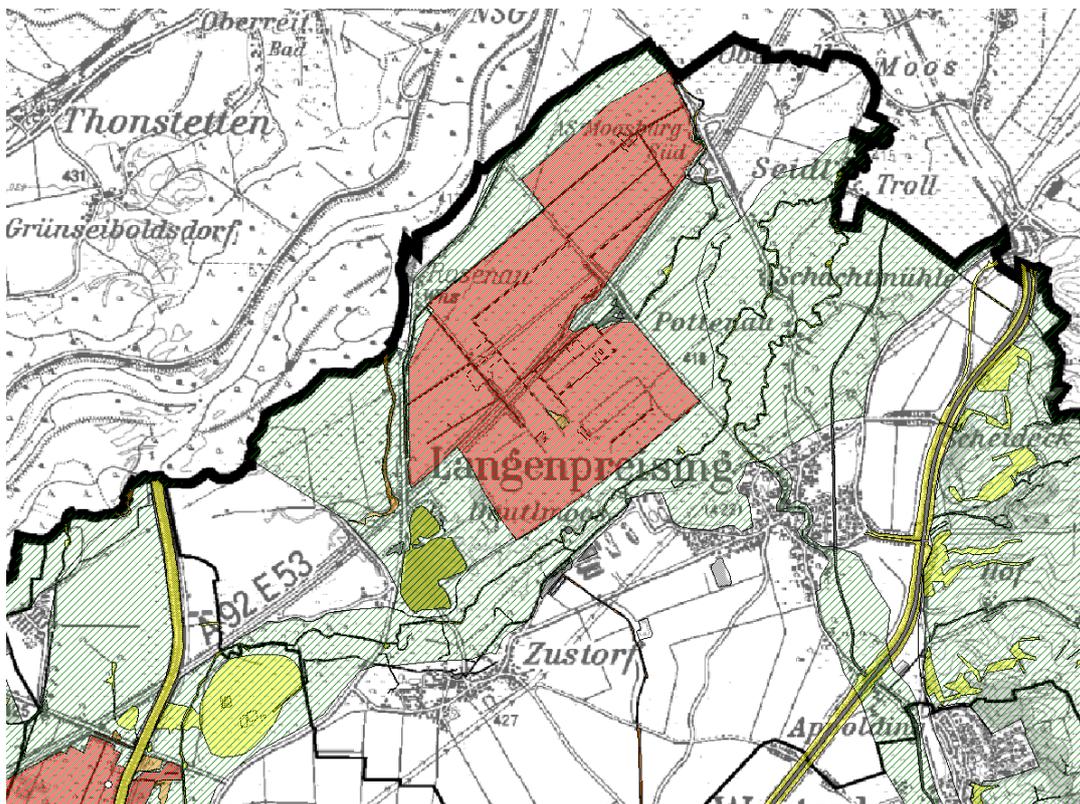
In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Der Geltungsbereich liegt in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung unten, Regionalplan Karte „Landschaft und Erholung“). Der regionale Grünzug Sempptal und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nördliches Erdinger Moos beginnen etwa 400 m nördlich des Wohngebiets. 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. Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nördliches Erdinger Moos ist vor allem auf die Sicherung der Grundwasserverhältnisse, die Erhaltung und Weiterentwicklung der Gehölzstrukturen und Waldreste, die Schaffung von Trittsteinbiotopen und Grünbrücken zur Abschwächung der Fragmentierungen, die Erhaltung und Entwicklung der Dorfen- und Sempt-Aue, die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf grundwassernahen Standorten, die Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt schwerpunktmäßig im Umfeld des Viehlaßmooses und die Erhaltung der Feuchtstandorte und Einleitung der Wiederherstellung der Niedermoore hinzuwirken. Planungsrechtlich liegen die Flächen derzeit im Außenbereich.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Für die Planung sind 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. Die landesweit bedeutsamen Wiesenbrüteregebiete der Gemeinde Langenpreising sind von der kleinen Neuausweisung nicht betroffen.

Das Wohngebiet liegt jedoch im Schwerpunktgebiet Sempttal des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung). Dieses Schwerpunktgebiet hat die Optimierung der Sempt als überregionale Ausbreitungsachse für Fließgewässerarten, die Optimierung der Semptau und die Entflechtung von Konfliktbereichen zwischen unterschiedlichen Nutzungen als Ziel und reicht bis an den bestehenden Ortsrand. Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind neben der naturschutzrechtlichen Sicherung von Teilbereichen und der Erstellung eines Gewässerpflegeplans eine Reihe von Maßnahmen für das Schwerpunktgebiet aufgeführt.

Ein großer Teil der Maßnahmen betrifft jedoch den Fluss selbst sowie die Ufersäume, Auen und das Überschwemmungsgebiet und bezieht sich deshalb nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (z.B. Verbesserung der Gewässergüte durch Herabsetzung des Nährstoffeintrages, Wiederherstellung einer naturnahen Gewässerdynamik durch Rückbau von Wehren, Schwellen, Sohl- und Uferverbauungen, Einstellung der Nutzung auf großen Streckenabschnitten der Uferstreifen, Reaktivierung der Flussschiffahrt zur Wiederherstellung von Kleingewässern und Altarmen). In der weiteren Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde die mögliche Betroffenheit von Zielen oder Maßnahmen des Schwerpunktgebiets und etwaige Vermeidungsmaßnahmen zu klären.



#### 4.2 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 des geplanten Wohngebiets 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 landwirtschaftlicher Betriebe. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit, der Abstände der Hofstellen zum Wohngebiet und wegen der geplanten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen.

- Gewerbliche Emissionen

Die gewerblich genutzte Halle westlich des geplanten Wohngebiets lässt laut einer schalltechnischen Untersuchung keine erheblichen Lärmemissionen im Wohngebiet erwarten (s.o., Nr. 3.3, Immissionschutz).

- Hochspannungsfreileitungen

Nördlich des geplanten Wohngebiets verlaufen Hochspannungsfreileitungen (110 kV). Wegen der Entfernung von ca. 200 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.

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 im Schwerpunktgebiet Sempptal des Arten- und Biotopschutzes. In der Umweltprüfung ist zu untersuchen, welche Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms durch die Wohnbebauung berührt werden können. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen bisher nicht vor. Die Wohngebietsfläche wird teils als Garten, teils als siedlungsnahe Grünflächen oder als Lagerplatz für Holz genutzt. Sie ist überwiegend frei von Gehölzen. Eine Teilfläche im Süden wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens gerodet. Im nördlichen Bereich stehen noch einige Bäume. Diese Bereiche haben eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum. Die Fläche für die Straße wird weitgehend bereits als Zufahrt genutzt. Diese Fläche hat nur geringe Bedeutung als Lebensraum. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind insgesamt voraussichtlich von mittlerer Erheblichkeit.

#### *Schutzgut Fläche*

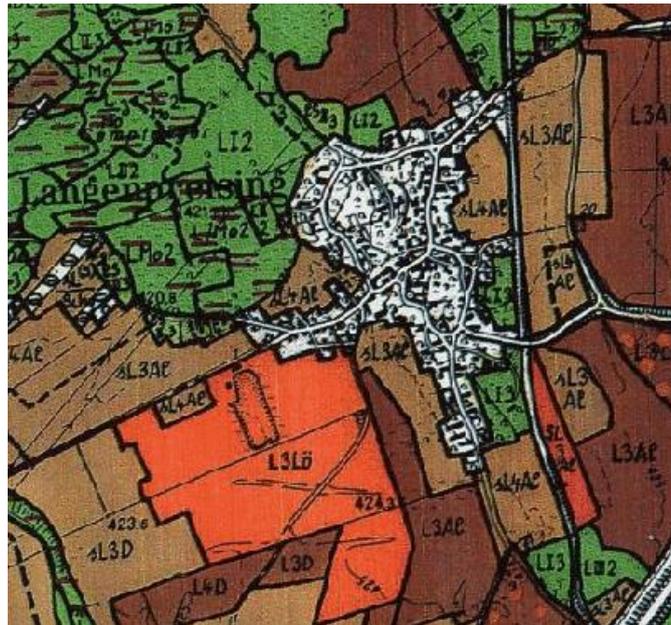
In Langenpreising werden derzeit ca. 10 % des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 279 ha<sup>1</sup>. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren mit einem Zuwachs von 9 % etwas schwächer gewachsen als die Einwohnerzahl (+ 10,7 %). Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Langenpreising 921 m<sup>2</sup>. 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 nur geringfügig erweitert, weil die Grundstücke schon bisher als Garten oder Holzlagerplatz incl. Zufahrt 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 0,7 ha Bauland 14 Wohnungen. Daraus resultiert eine Einwohnerdichte von ca. 50 Einwohner/ha. In der Gesamtbetrachtung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mäßig erheblich bewertet.

---

<sup>1</sup> aus Gemeindedaten Langenpreising Ausführliche Datengrundlagen 2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

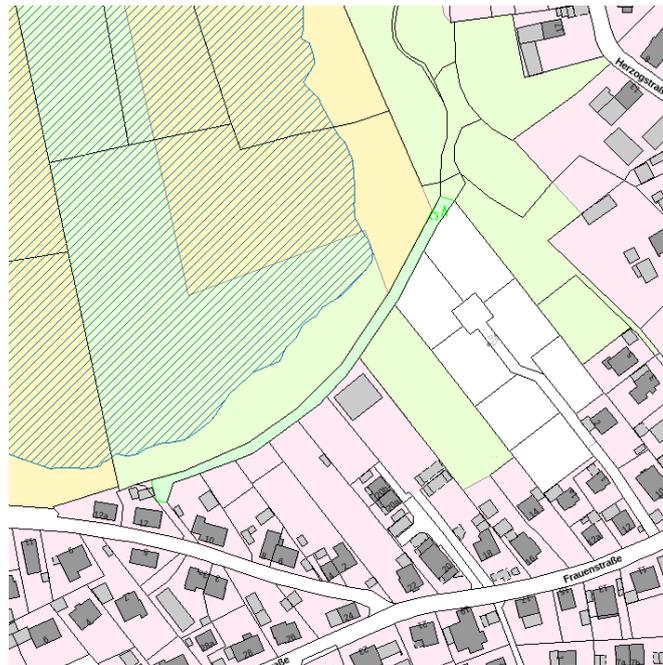
### *Schutzgut Boden*

Die Böden im Bereich der Bauflächen sind als Grünland der Güte sL4 Al (sandiger Lehm Boden, Grünland, Schwemmlandboden) 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 Langenpreising.



### *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. Das Planungsgebiet befindet sich am Rand eines wassersensiblen Bereiches und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Sempt (siehe Abbildung). Das Gelände liegt im Bereich des Wohngebiets jedoch ca. 2 m höher als der Rand des Überschwemmungsgebiets. 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 sieben Wohnhäuser mit Nebenanlagen. Die Beeinträchtigung des Grundwassers besitzt daher eine geringe Erheblichkeit.



### *Schutzgut Klima und Luft*

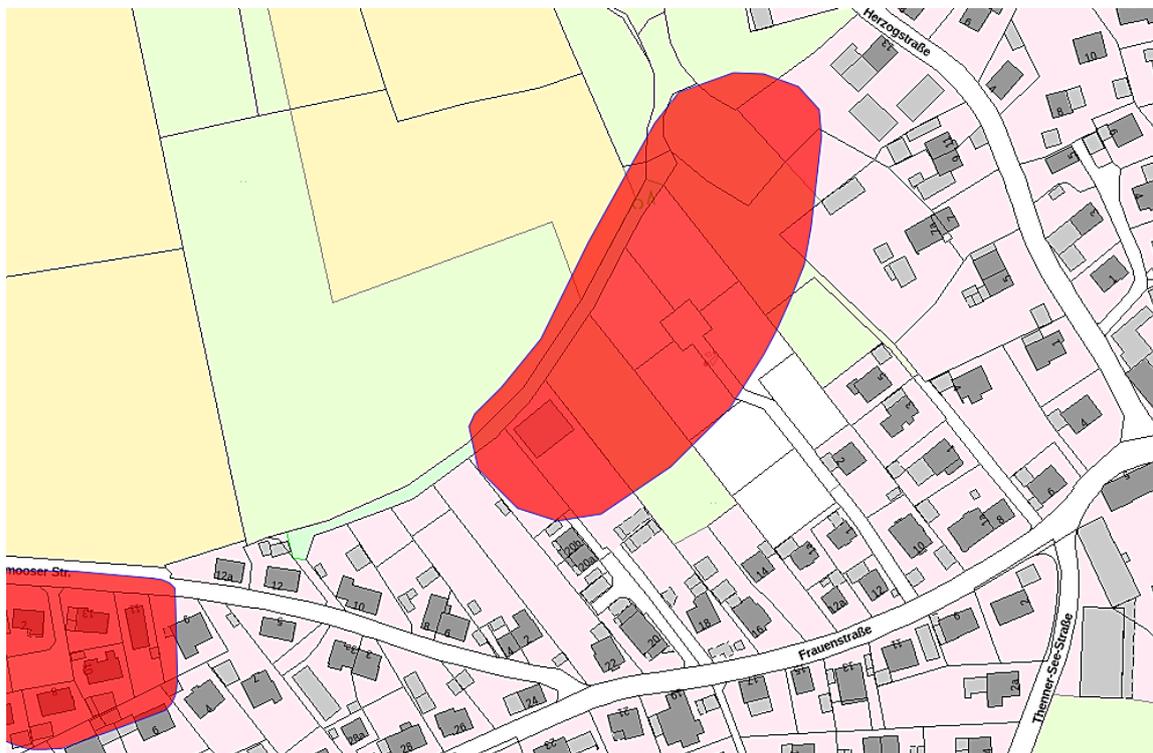
Langenpreising weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. 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 nördlichen Ortsrand von Langenpreising, zwar weitgehend außerhalb des vorhandenen Bebauungszusammenhangs, jedoch innerhalb eines faktischen Ortsrandes, der durch eine Geländekante mit Gehölzstreifen gebildet wird. Zudem wirkt das geplante Wohngebiet als Abrundung der vorhandenen Bebauung, die das Planungsgebiet bereits baulich prägt. Das Gebiet wird eher als Teil der Siedlung als der freien Landschaft zugehörig wahrgenommen. Die Bebauung wird das Landschaftsbild kaum beeinträchtigen. Diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nur gering erheblich.

### *Schutzgut Kultur und Sachgüter*

Im Planungsgebiet ist das Bodendenkmal D-1-7537-0028 verzeichnet, Körpergräber und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (siehe Abbildung unten). Es handelt sich um ein ausgedehntes Bodendenkmal am nördlichen Ortsrand von Langenpreising. Der nördliche Teilbereich des geplanten Wohngebiets liegt innerhalb des Bodendenkmals. 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.

## **4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, werden die Flächen weiterhin als Gärten, Holzlagerplatz o.ä. genutzt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist wegen der Ortsnähe und der Eigentümerstruktur unwahrscheinlich.

#### 4.4 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 und landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht überplant;
- Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen, Begrünung nicht bebauter Flächen;
- Pflicht zur Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden;
- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Flächenbelägen;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes<sup>2</sup> 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.
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Dimensionierung der Versickerungsanlagen für zehnjährliches Regenereignis;
- Die Anpflanzung von Bäumen im Wohngebiet und die Begrünung von Dächern vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid 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 ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser nicht auszuschließen ist und keine Maßnahmen zur landschaftstypischen Einbindung (Ortsrandeingrünung) vorgesehen sind, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Regelverfahren ermittelt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind als intensiv gepflegtes Grünland, strukturarme Gärten, Lagerplatz oder Flächen mit noch jungem Baumbestand überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere ist für das Baugebiet als gering zu bewerten (Typ B, GRZ < 0,35). Der bereits als Kiesweg angelegte Teil der Zufahrt hat keine Bedeutung für Natur und Landschaft und erfordert bei Überplanung keine Ausgleichsmaßnahmen (siehe Abbildung nächste Seite, Eingriffsfläche).

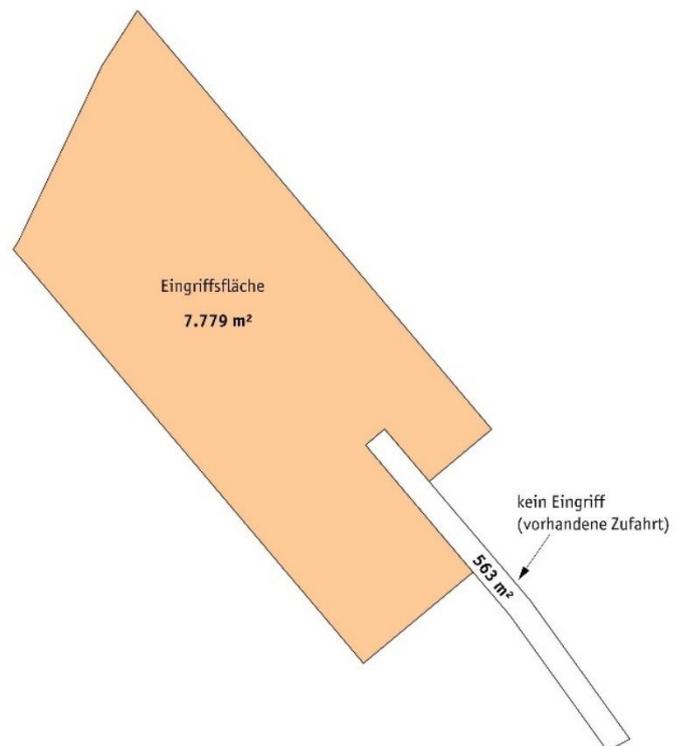
---

<sup>2</sup> „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

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

- Eingriff BI (WA2)  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;  
anzusetzen ist ein Wert von 0,3;  
Eingriffsfläche: 7.779 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche: 7.779 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.333 m<sup>2</sup>

Es entsteht voraussichtlich ein Bedarf an 2.333 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.



#### *Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen*

Der Ausgleich soll auf einer Fläche zwischen Langenpreising und Zustorf erbracht werden, einer 2.333 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 2006, Gemarkung Langenpreising. Das Flurstück liegt neben dem Eitergraben. An der Ostseite grenzt ein Feldgehölz an die Fläche (Flurstück 2005). Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Zur ökologischen Aufwertung soll auf der Fläche eine artenreiche, extensive Wiese entwickelt werden (Ansaat mit autochthonem artenreichem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 70%, zweischürige Mahd mit Abfuhr, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni oder nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Am östlichen Rand der Fläche soll ein arten- und blütenreicher Saum entwickelt werden (max. einschürige Mahd bzw. alle zwei Jahre, je nach Aufwuchs und Entwicklung der Fläche). Zusätzlich sind Strauchgruppen und Heckenabschnitte geplant. Bei den Gehölzpflanzungen sind ausschließlich heimische Heckenpflanzen zu verwenden. Die Mischungen sind vor der Einsaat mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Grundstück ist im Privatbesitz. Dem vorliegenden Bebauungsplan soll der südliche Bereich der Fläche als Ausgleichsfläche zugeordnet werden, der nördliche Teil kann für andere Vorhaben verwendet werden. Die private Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern, wiederkehrende Leistungen (z.B. Mahd der Fläche) sind zusätzlich durch eine Reallast zu sichern (vgl. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 23).

#### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Bebauungsplan wurden vorab geringfügig vom Entwurf abweichende Gebäudestellungen und Bebauungsdichten untersucht.

#### **4.6 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 Geltungsbereich 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 Lärmschutzes, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein; entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

#### 4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

| Schutzgut                 | Erheblichkeit der Auswirkungen |       |      |
|---------------------------|--------------------------------|-------|------|
|                           | gering                         | mäßig | hoch |
| Mensch                    | unerheblich                    |       |      |
| 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 tragfähiges Konzept für die Zulassung der Wohnhäuser entwickelt.

#### 4.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Gemeinde Langenpreising Landkreis Erding Gemeindedaten 2019  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2020
- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung  
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- 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 2022
- Bayerischer Denkmalatlas  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2022
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022
- Geotechnischer Bericht Erschließung der Wambachstraße, Langenpreising  
7. Februar 2024, Grundbaulabor München GmbH, München

## 5 Hinweise

Die Hinweise richten sich an Erschließungsträger und Bauherren.

### *Denkmalschutz*

- Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7537-0028 „Körpergräber und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Auf Art. 7 und 8 DSchG wird hingewiesen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

### *Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)*

- Die private Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern, wiederkehrende Leistungen (z.B. Mahd der Fläche) sind zusätzlich durch eine Reallast zu sichern (vgl. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 23).
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die unbedingt notwendigen Gehölbeseitigungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG).

### *Landwirtschaft*

- Das Wohngebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die im Gebiet negativ auswirken können. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- Bei der Eingrünung von Baugebieten, vor allem beim Pflanzen von Bäumen, ist ein ausreichender Grenzabstand (4 m) einzuhalten, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Ausgleichsflächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass – soweit vermeidbar - keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

### *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 Grundschutzes. 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 Grundschutz 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 Hydrantennetz 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 „WA“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/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.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

#### *Stromversorgung (EVU Langenpreising)*

- Im Bereich der Wambachstraße sind ab der Einmündung Frauenstraße bis zum Verteilerschrank Anwesen Wambachstraße 2 Stromhauptkabel, Beleuchtungskabel und Hausanschlusskabel (Straßenkreuzung bei Verteilerschrank gegenüber Wambachstraße 1) verlegt.
- Die elektrische Versorgung der zusätzlichen 7 Bauplätze kann durch die Verlegung eines zusätzlichen Hauptkabels vom Verteilerschrank Frauenstraße 11 in das Baugebiet gewährleistet werden.

#### *Telefonversorgung (Telekom Deutschland GmbH)*

- Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.
- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Dazu ist sicherzustellen:
  - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
  - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### *Erdgas (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)*

- Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (ein Unternehmen der ESB-Gruppe) ist mit dem operativen Netzbetrieb der Erdgasversorgung Erding GmbH & Co.KG beauftragt. Die Erdgasversorgung Erding GmbH & Co.KG beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden bei ausreichendem Interesse und nach Auftragseingang mit Erdgas zu erschließen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen ist unten abgedruckt.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



#### *Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)*

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim LRA ED unverzüglich zu informieren.

#### *Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)*

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat die Gemeinde Langenpreising den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

#### *Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Loiching)*

- Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet an das Team Neubaugebiete:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

#### *Wasserrecht (Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht)*

- Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Lt. Begründung des Architekturbüros Pezold ist aufgrund eines vorliegenden Bodengutachtens die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich. Hierzu ergehen folgende Hinweise:
- Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

#### *Grundwasser (Wasserwirtschaftsamt München)*

- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Kellern im Grundwasser), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

## 6 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Wambachstraße weist die Gemeinde Langenpreising ein Wohngebiet zur Errichtung von sieben Wohnhäusern an der Wambachstraße aus. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Wartenberg, den .....

.....  
Josef Straßer, Erster Bürgermeister

## 7 Anlagen

### 7.1 Beiplan Höhenlinien

Bebauungsplan Wambachstraße - Beiplan Höhenlinien  
architekturbüro pezold\*Wartenberg

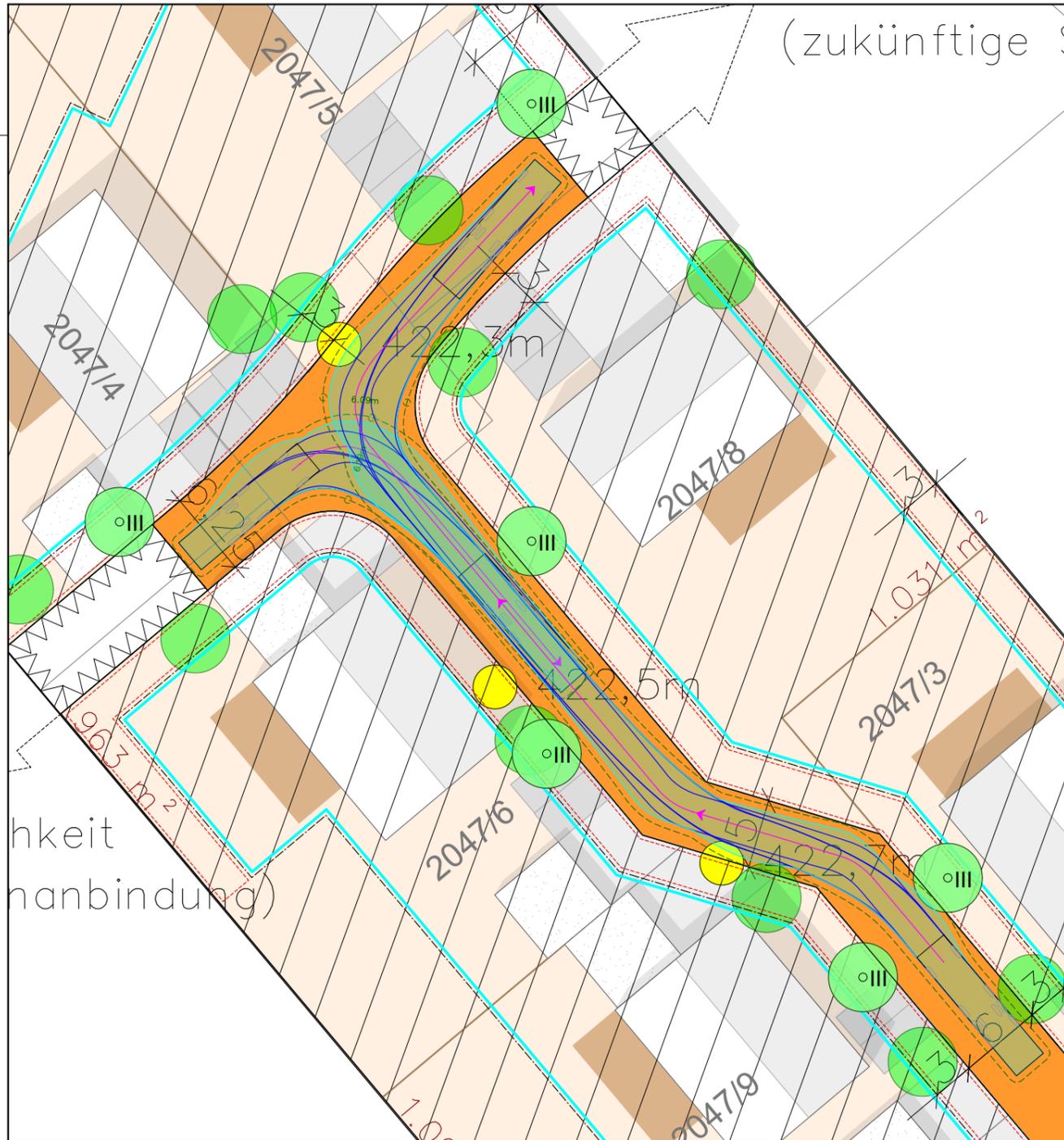
### 7.2 Schleppkurvenachweise

Lagepläne dreiachsiges Müllfahrzeug und vierachsiges Müllfahrzeug  
27. Mai 2024, Planungsbüro Niedenzu, Pentling

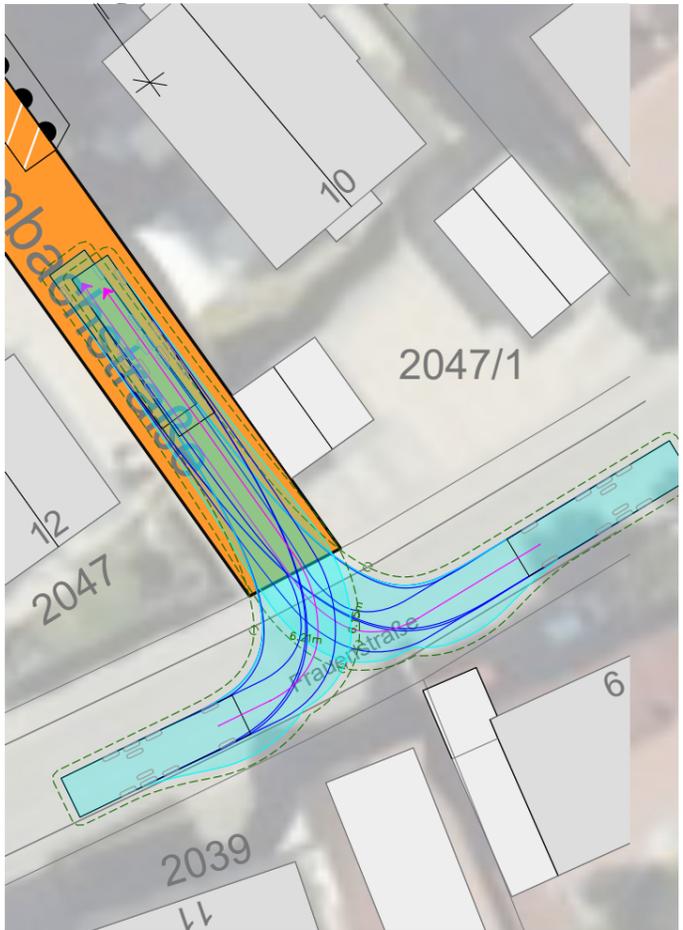
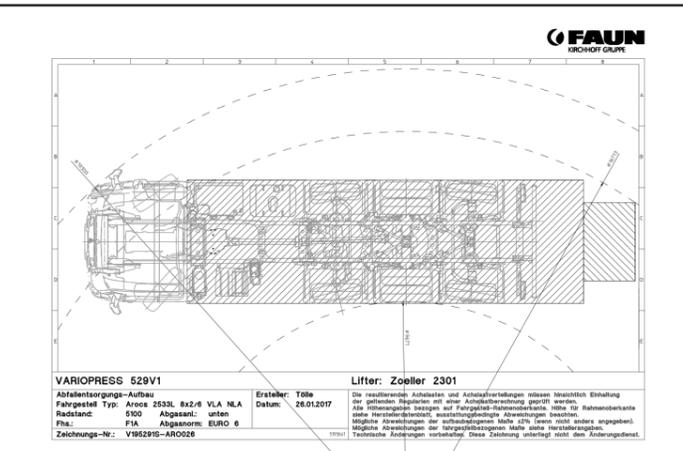
### 7.3 Bodengutachten

Geotechnischer Bericht Erschließung der Wambachstraße, Langenpreising  
7. Februar 2024, Grundbaulabor München GmbH, München

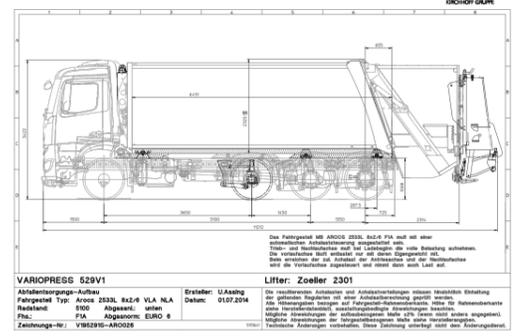




(zukünftige S...)



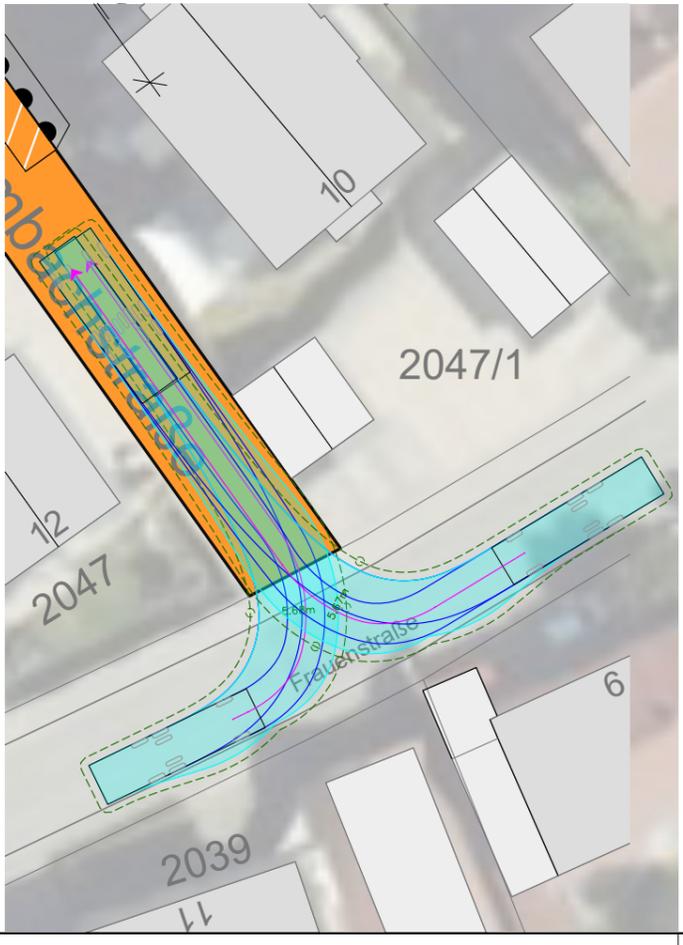
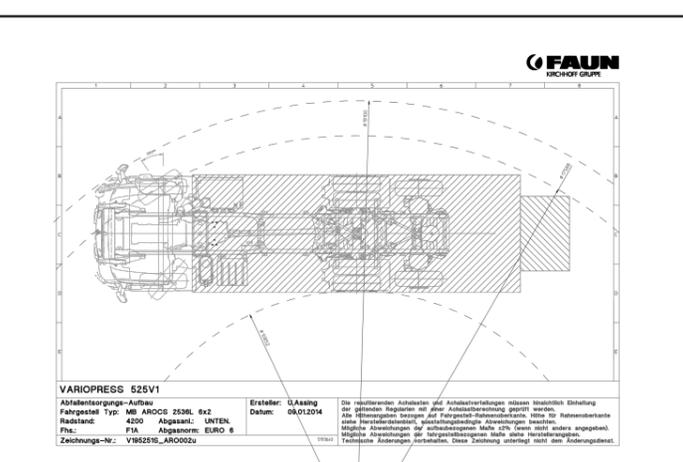
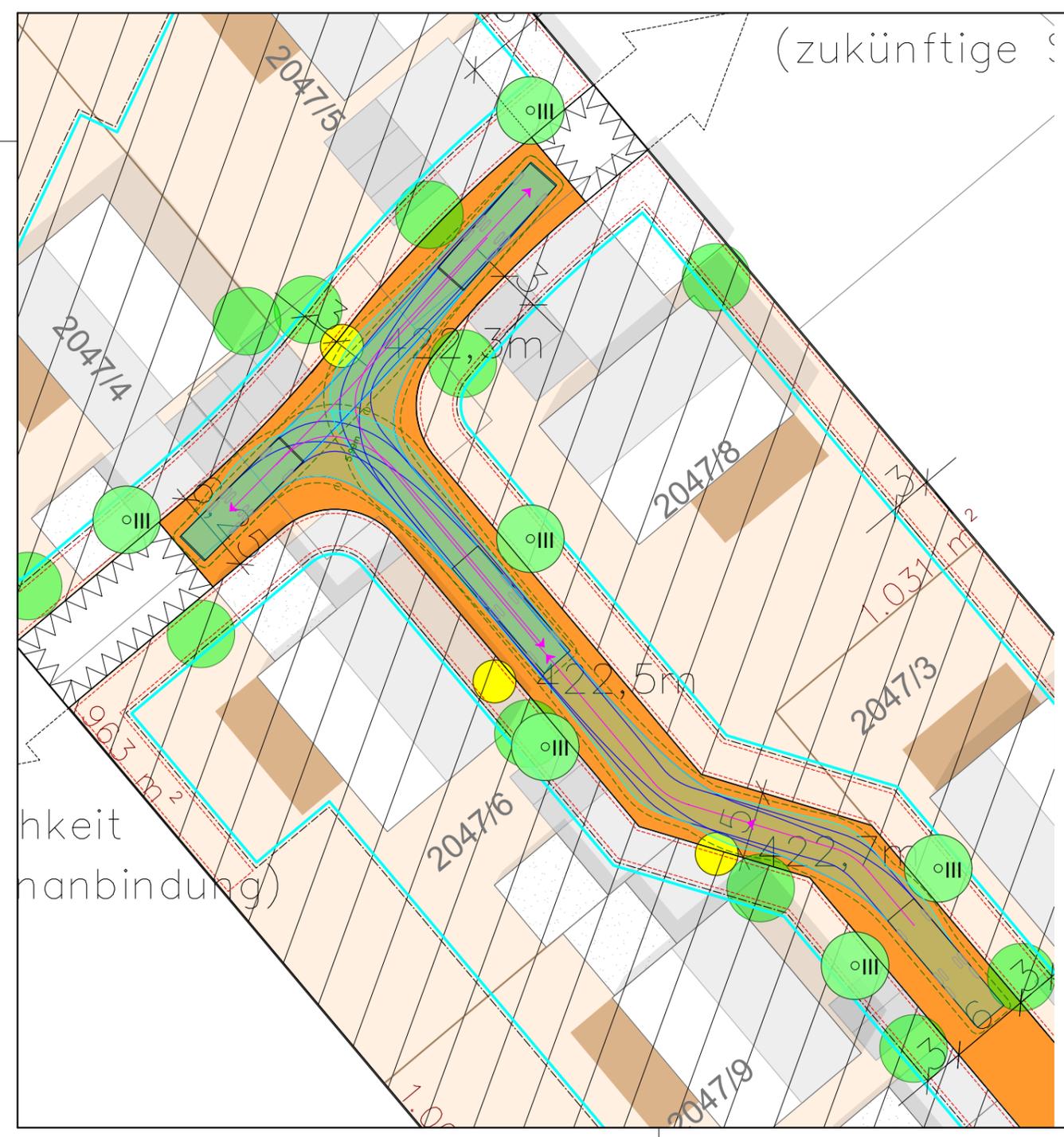
verwendetes Bemessungsfahrzeug: (ohne Maßstab)  
 nach Vorgabe LRA Erding, 12.04.2024



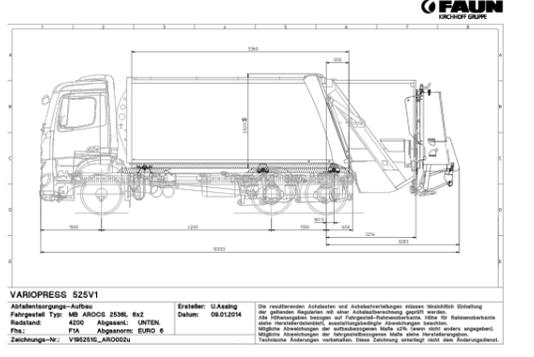
- Legende:**
- Fahrspur Hinterachse
  - Fahrspur Vorderachse
  - Hüllkurve Fahrzeugbereich
  - - - Grenze Toleranzbereich seitlich 0,5 m

Plangrundlage: Bebauungsplan Wambachstraße, Arch. Pezold, Wartenberg, 07.02.2024  
 Schieppkurven erstellt mit AutoTurn, V 12.0.0.267

| Index  | Bemerkung | geänd. am                     | Name | gepr. am   | Name |
|--|-----------|-------------------------------|------|--|------|
| Vorhaben: <b>Bebauungsplan Wambachstraße in Langenpreising</b> |           |                               |      |  |      |
| Landkreis: Erding  |           |                               |      |  |      |
| Gemeinde: Langenpreising                                       |           |                               |      |  |      |
| Vorhabensträger:   |           |                               |      |  |      |
| Anlage:  |           |                               |      |  |      |
| Plan-Nr.: <b>2</b>   |           |                               |      |  |      |
| Projekt-Nr.:   |           |                               |      |  |      |
| <b>Schieppkurvennachweis im Gebiet</b>                         |           |                               |      |  |      |
| Maßstab:   |           | entw. 27.05.24                |      | Niederzsu  |      |
| 1 : 250  |           | gez. 27.05.24                 |      | Niederzsu  |      |
| Entwurfsverfasser:   |           | gepr. 27.05.24                |      |  |      |
|  |           | <b>Planungsbüro NIEDENZU.</b> |      | Dipl.-Ing. (FH) Martin Niederzsu<br>Beratender Ingenieur Bay/Ka<br>Jahnstraße 22a, 93080 Pentling<br>09405/ 961 845   0173/ 801 3000<br>kontakt@pla-nie.de |      |
| Großberg, den 27.05.2024                                       |           |                               |      |  |      |



verwendetes Bemessungsfahrzeug: (ohne Maßstab)  
nach Vorgabe LRA Erding, 12.04.2024



- Legende:**
- Fahrspur Hinterachse
  - Fahrspur Vorderachse
  - Hüllkurve Fahrzeugbereich
  - - - Grenze Toleranzbereich seitlich 0,5 m

Plangrundlage: Bebauungsplan Wambachstraße, Arch. Pezold, Wartenberg, 07.02.2024  
Schleppkurven erstellt mit AutoTurn, V 12.0.0.267

| Index  | Bemerkung | geänd. am                     | Name | gepr. am  | Name |
|--|-----------|-------------------------------|------|---|------|
| Vorhaben: <b>Bebauungsplan Wambachstraße in Langenpreising</b> |           |                               |      |   |      |
| Landkreis: Erding  |           |                               |      |   |      |
| Gemeinde: Langenpreising                                       |           |                               |      |   |      |
| Vorhabensträger:   |           |                               |      |   |      |
| Anlage:  |           |                               |      |   |      |
| Plan-Nr.: <b>1</b>   |           |                               |      |   |      |
| Projekt-Nr.:   |           |                               |      |   |      |
| <b>Schleppkurvennachweis im Gebiet</b>                         |           |                               |      |   |      |
| Maßstab:   |           | entw. 27.05.24                |      | Niedenzu  |      |
| 1 : 250  |           | gez. 27.05.24                 |      | Niedenzu  |      |
| Entwurfsverfasser:   |           | gepr. 27.05.24                |      |   |      |
| Großberg, den 27.05.2024                                       |           | <b>Planungsbüro NIEDENZU.</b> |      | Dipl.-Ing. (FH) Martin Niedenzu<br>Beratender Ingenieur Bay/Ka<br>Jahnstraße 22a, 93080 Pentling<br>09405/ 961 845   0173/ 801 3000<br>kontakt@pla-nie.de |      |