



**Gemeinde Langenpreising**  
**Bebauungsplan Wambachstraße**  
**Zusammenfassende Erklärung**

26. September 2024

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. Am 17. September 2019 hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für einen Teil dieser Baufläche aufzustellen. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben zur Bestandssituation gemäß der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung gemacht, sondern auch detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die durch die Planung berührt werden. So konnte im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche aufgezeigt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere Schutzgüter untersucht und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und aktualisiert. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal-argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003).

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden:

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort außerhalb von Fluglärmschutzbereichen des Flughafens München;</li> <li>- Abstand zur nördlich verlaufenden Hochspannungsfreileitung;</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung des Gebiets mit Laubbäumen;</li> <li>- Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen und Zufahrten;</li> <li>- Ausschluss von Schottergärten;</li> <li>- Pflicht zur Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden;</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;</li> <li>- Niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (zulässige Grundfläche);</li> <li>- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung;</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;</li> <li>- Privilegierung wasserdurchlässiger Befestigungen für Wege, Zufahrten, Stellplätze;</li> <li>- Regelung zur Dachbegrünung von Garagen;</li> <li>- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung;</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre;</li> <li>- Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen;</li> <li>- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung;</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Siedlungszusammenhang, kein Eingriff in die freie Landschaft;</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgesehene Nutzung und Versickerung des Regenwassers vermindert die Auswirkungen von Starkniederschlägen auf die Infrastruktur;</li> <li>- Hinweis auf Bodendenkmal im Planungsgebiet;</li> </ul>

Mit der Ausweisung des Wohngebietes Wambachstraße sind zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragfähiges Konzept für die Ausweisung entwickelt. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

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

## 2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die förmlichen Beteiligungsschritte erfolgten in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Ergebnisse der Abwägung. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst bzw. gekürzt wiedergegeben.

### **Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 21. März 2022 (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im September 2022 durchgeführt.

<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Informationen zu Ausbauabsichten - Hinweis auf Schutz bestehender Leitungen	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>EVU Langenpreising</i> - Informationen zur möglichen Erschließung - Hinweis auf bestehende Leitungen	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Zustimmung aus landesplanerischer Sicht	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz</i> - Hinweise zur Altlastensituation und zur Meldepflicht	keine Planänderung die Informationen wurden in die Begründung übernommen
<i>Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut</i> - Information zur Zuständigkeit und zum Versorgungsgebiet - Hinweise zur Erschließung	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Georg Reithmeier Elektroinstallationen, Langenpreising</i> - Anregung zur Prüfung bestehender Erschließungen	keine Planänderung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Belange	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf vorhandenes Bodendenkmal - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zur Löschwasserversorgung - Hinweise auf Brandschutzvorschriften	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht/Denkmalerschutz</i> - Hinweis auf Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB - Hinweis auf Vorgaben zum Flächensparen	Keine Planänderung

<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Hinweise zur Eingriffregelung - Hinweise zum Artenschutz	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis zum Gewerbelärm	Keine Planänderung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzungen - Anregungen zur Gestaltung von Ausgleichsflächen	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Einwender 1</i> - Bedenken zur Planung der Erschließungsstraße	keine Planänderung

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 7. Februar 2024 (Entwurf)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im März/April 2024 durchgeführt.

<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Informationen zu Ausbauabsichten - Hinweis auf Schutz bestehender Leitungen	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Hinweise zur Wasserversorgung	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Hinweise zur Eingriffregelung	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz</i> - Hinweise zur Altlastensituation und zur Meldepflicht	keine Planänderung
<i>Vodafone Kabel Deutschland GmbH &amp; Co. KG, Nürnberg</i> - Hinweise zur vorhandenen Erschließung und zu Ausbauabsichten	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde</i> - Hinweise zum Artenschutz	keine Planänderung
<i>Flughafen München GmbH</i> - Hinweis zu Lärmschutzbereichen und Bauschutzbereich	keine Planänderung; Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme - Anregung zur Aufnahme von Hinweisen und Regelungen	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht</i> - Hinweise zu wasserrechtlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht/Denkmalerschutz</i> - Hinweis auf Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB - Hinweis auf Vorgaben zum Flächensparen	Keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis zum Gewerbelärm	Keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, SG 31-2, Untere Jagdbehörde</i> - Hinweis auf Betroffenheit von Jagdgenossenschaft und Jagdpächter	Keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding, FB 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis auf Abmessungen von Müllfahrzeugen	Keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweise zum Grundwasser und zum Schutz vor hohem Grundwasser	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung übernommen
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Zustimmung aus landesplanerischer Sicht - Anregung zu dichterem Bebauung und anderen Wohnformen	keine Planänderung

<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Hinweis auf Handwerks- und Gewerbebetriebe	keine Planänderung
---	--------------------

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

Während der Standort und die Ausdehnung des Wohngebiets durch den Flächennutzungsplan im Wesentlichen vorgegeben sind, sind auf Bebauungsplanebene vor allem Alternativen der konkreten Ausgestaltung der Festsetzungen zur Erschließungsform, Bebauungsdichte, etc. denkbar. Im Bebauungsplan wurden lediglich geringfügig vom Entwurf abweichende Gebäudestellungen und Bebauungsdichten untersucht.