

Gemeinde Langenpreising
15. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

16. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	5
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
4	Planungsgrundlagen	8
4.1	Innenentwicklung, Nachverdichtung.....	8
4.2	Baulücken und Bauflächenreserven.....	9
4.3	Hemmnisse	10
4.4	Rahmenplan	12
4.5	Flächenbedarf Wohnen	14
4.6	Flächenbedarf Gewerbe.....	16
5	Änderungen	18
5.1	Ausweisung eines Wohngebiets und einer gemischten Baufläche in Langenpreising	18
5.2	Ausweisung eines Wohngebiets und einer gemischten Baufläche in Zustorf	18
5.3	Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker	19
5.4	Erweiterung eines Dorfgebiets in Langenpreising.....	20
5.5	Herausnahme eines Wohngebiets	21
5.6	Ausweisung einer Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand von Zustorf.....	21
5.7	Umfang der Planung	22
6	Umweltbericht.....	23
6.1	Einleitung.....	23
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	30
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung.....	34
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
6.8	Quellen	35
7	Hinweise.....	36
8	Zusammenfassung	40
9	Anlagen.....	40
9.1	Schallschutzgutachten (Wohngebiet Prisostraße).....	40
9.2	Artenschutzgutachten (Gewerbegebietserweiterung)	40
9.3	Artenschutzgutachten (Wohngebiete und Mischbauflächen).....	40

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Am 1. März 2016 hat der Gemeinderat Langenpreising die 15. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer kleinen Dorfgebietsfläche in Langenpreising (Fläche A), von 4,75 ha Wohngebiet und Mischbauflächen in Langenpreising (Fläche B), 3,5 ha Gewerbegebiet in Langenpreising (Fläche C) und 1,5 ha Wohngebiet und Mischbauflächen in Zustorf (Flächen D und F) beschlossen (siehe Abbildung, Lageplan). Die Planungsbereiche sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Ein Wohngebiet wird zugunsten landwirtschaftlicher Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (Fläche E).



2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2018) und im Regionalplan München (RP, Stand 2015) festgelegt. Für die vorliegende Planung sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig.

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- 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 G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- LEP G 5.1 „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“
- RP B II Z 2.1 „... Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“
- RP B II G 5.2.1 „Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.“
- RP B IV Z 2.2.5 „Standorte bestehender Betriebe sollen gesichert werden. Ihrem Flächenbedarf soll vorrangig Rechnung getragen werden.“

Die Planung entspricht den Raumordnungszielen und -grundsätzen. Innenentwicklungspotenziale werden berücksichtigt und bei der Bedarfsermittlung mit eingerechnet. Neuausweisungen erfolgen nur im notwendigen Umfang und ohne überzogene Planungsspielräume. Die Neuausweisung in Zustorf wurde gegenüber früheren Planungen wesentlich verkleinert, die Neuausweisung des Wohngebiets in Langenpreising soll abschnittsweise umgesetzt werden. Im Gegenzug wird ein anderes Wohngebiet in Langenpreising aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die neuen Wohn- und Gewerbegebiete sind an bestehende Siedlungen und Erschließungsanlagen angebunden. Zur Vermeidung von Zersiedelung wird ein Rahmenplan als übergeordnetes Konzept für den Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Siedlungserweiterungen werden räumlich begrenzt.

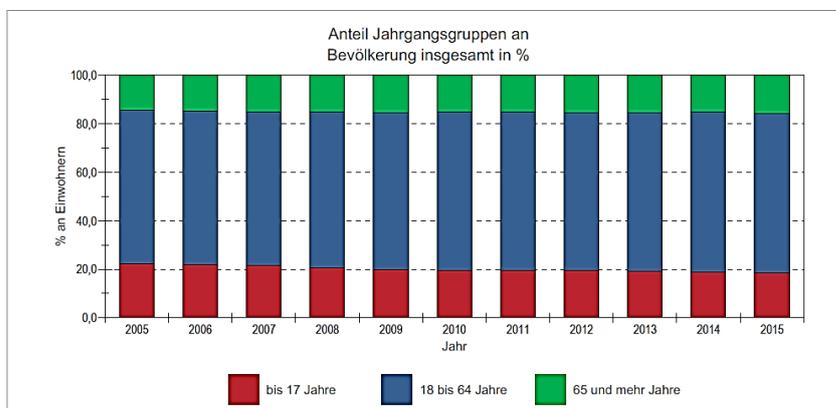
3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Langenpreising hat zuletzt im Jahr 2014 ein Wohngebiet entwickelt – das Wohngebiet Strogenflutkanal III. Es ist inzwischen zu einem großen Teil bebaut. Die Gemeinde kann am Hauptort Langenpreising derzeit keine Wohnbaugrundstücke anbieten. Für ein Wohngebiet an der Thenner-See-Straße wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Auch in Zustorf steht der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken kein Angebot gegenüber: das letzte Baugebiet wurde vor 15 Jahren entwickelt und ist nahezu vollständig besiedelt (Baugebiet Am Zellacker). Das Gewerbegebiet Straßäcker am nordöstlichen Ortsrand von Langenpreising besteht seit dem Jahr 2013. Die Grundstücke sind verkauft und werden zu einem großen Teil bereits genutzt. Das Gewerbegebiet südlich Isarkanal, das die Gemeinde im Jahr 2010 im Flächennutzungsplan ausgewiesen hat, konnte bisher nicht realisiert werden. Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung Wohnbauflächen in Langenpreising und Zustorf und Gewerbeflächen für den Bedarf der nächsten Jahre sichern. An einigen Stellen sollen durch Bauflächendarstellungen kleinere Abrundungen und Ergänzungen des Siedlungsbestands erleichtert werden.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.*		Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich		
2006	2.545	1.270	-9	-4
2007	2.588	1.279	43	9
2008	2.579	1.259	-9	-20
2009	2.586	1.247	7	-12
2010	2.640	1.241	54	-6
2011	2.627	1.243	-13	2
2012	2.633	1.262	6	19
2013	2.641	1.268	8	6
2014	2.695	1.299	54	31
2015	2.731	1.303	36	4
2016	2.760	1.326	29	23
2028	3.030	Bevölkerungsprognose		

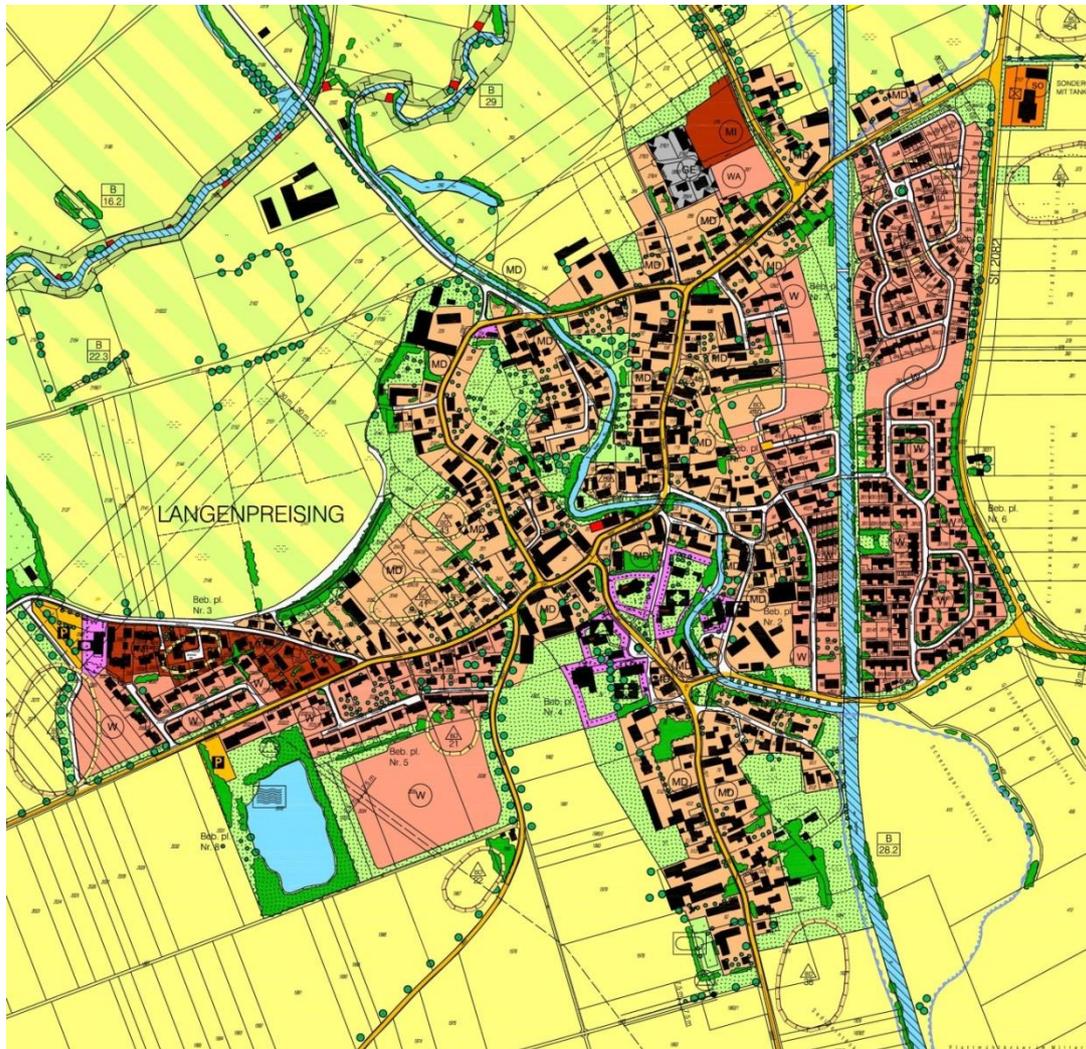
Die Einwohnerzahl der Gemeinde Langenpreising ist in den letzten zehn Jahren um 8 % gewachsen (siehe Abbildung¹). Wohnungen entstanden sowohl in Neubaugebieten, die schon vor diesem Zeitraum erschlossen wurden, aber auch im Altbestand durch Umnutzung und Nachverdichtung. In den Neubaugebieten sind inzwischen fast alle Baugrundstücke verkauft und bebaut worden. Es handelt sich um die Baugebiete In der Au, Strogenflutkanal und Zellacker.

Angesichts des weiterhin für den Großraum München prognostizierten Einwohnerwachstums und des demographiebedingt steigenden Wohnflächenbedarfs plant die Gemeinde, neue Wohngebiete auszuweisen. Langenpreising möchte mit einem weiteren Einwohnerwachstum auch sicherstellen, dass öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und die Grundschule, aber auch die mit den vielfältigen Aktivitäten der über 30 Vereine gewachsene Sozialstruktur dauerhaft erhalten werden können. Für die örtliche Nahversorgung, die in Langenpreising wegen der Nähe zum Markt Wartenberg schwer aufrecht zu erhalten ist, ist vor einigen Jahren ein Dorfladen im Ortszentrum eingerichtet worden. Diese wichtige Einrichtung bedarf einer ausreichenden Nachfrage und wird durch Einwohnerwachstum gestärkt. Wachstum ist auch notwendig, um den Rückgang der jüngeren Jahrganggruppen abzumildern: obwohl die Einwohnerzahl von Langenpreising in den letzten zehn Jahren um 8 % zugenommen hat, sank die Zahl der Kinder bis 14 Jahre im gleichen Zeitraum um 10 % (hier: Entwicklung 2005 bis 2015 mangels aktueller Zahlen).



¹ Quelle aller statistischen Grafiken, wenn nicht anders angegeben: Gemeindedaten Langenpreising 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Ein Rückgang der Schülerzahlen der Grundschule ist daher absehbar. Ein Stagnieren der Einwohnerzahl würde angesichts dieser Entwicklung dazu führen, dass die notwendige Schülerzahl zur Bildung einer Grundschulklasse irgendwann nicht mehr erreicht wird. Die Grundschule wäre dadurch in ihrem Bestand bedroht. Die Schließung der Grundschule wäre ein großer Verlust für die Gemeinde. Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr seitdem mehrere rechtswirksame Änderungen. Im Flächennutzungsplan Langenpreising sind einige Wohnbauflächen dargestellt, die noch nicht bebaut sind und für die es noch keine Bebauungspläne gibt.



Bei der Überprüfung dieser Bauflächen sind an mehreren Stellen Schwierigkeiten hinsichtlich des Immissionsschutzes oder der Flächenverfügbarkeit aufgetaucht, die es derzeit ausschließen, dort einen Bebauungsplan aufzustellen und ein Wohngebiet zu entwickeln (s.u., „Hemmnisse“). Diese Flächen werden erst mittelfristig zur Verfügung stehen, etwa wenn Betriebe in das Gewerbegebiet Straßacker aussiedeln. Bei anderen Bauflächen, die aus Sicht des Immissionsschutzes besser geeignet sind, steht die von den Eigentümern geforderte Kaufsumme für den Durchgangserwerb einer Planverwirklichung mangels entsprechender Finanzmittel der Gemeinde entgegen. Eine reine Angebotsplanung ohne Durchgangserwerb würde zu einer hohen Kostenbelastung für die Gemeinde führen, ohne dass die Erreichung des städtebaulichen Ziels gesichert wäre.

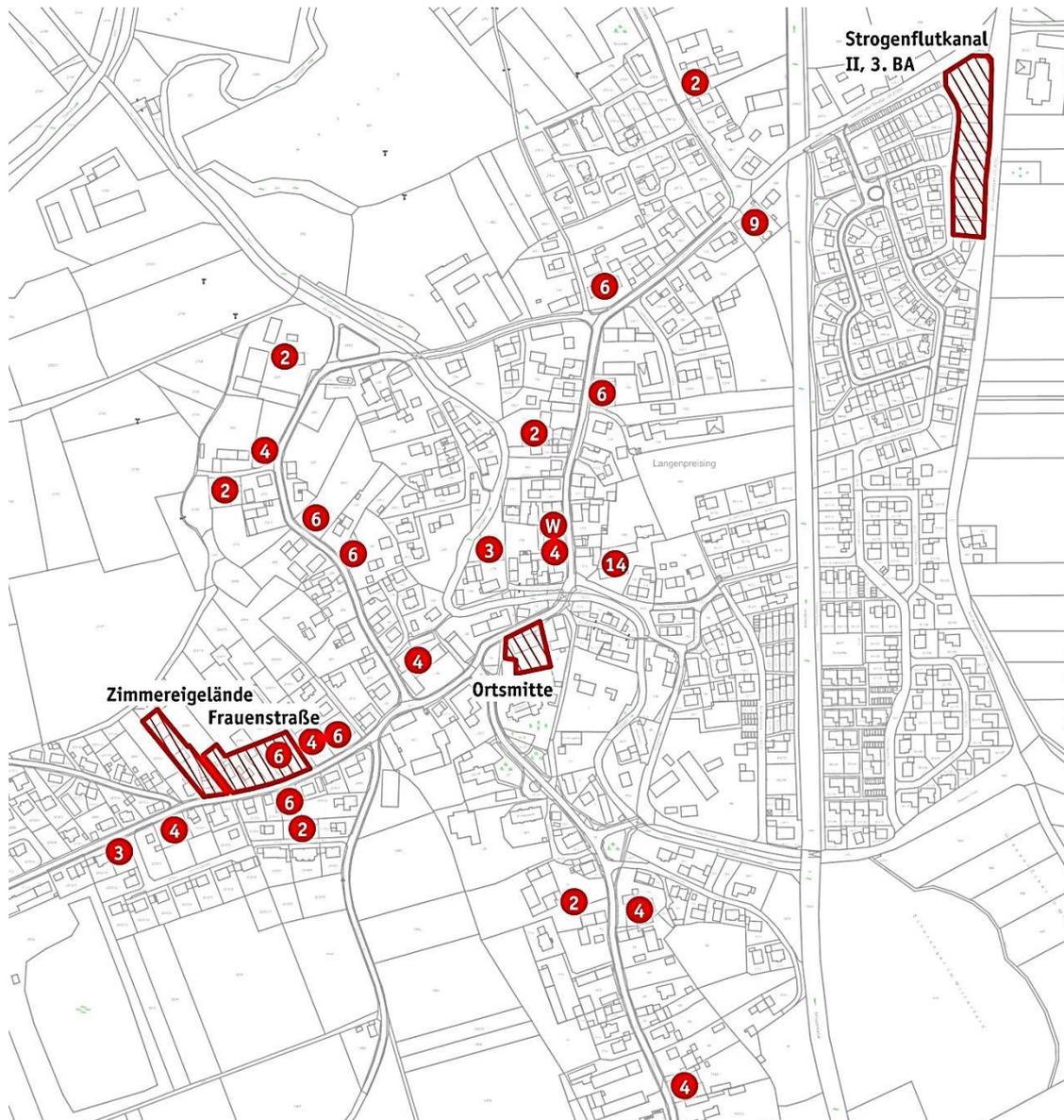
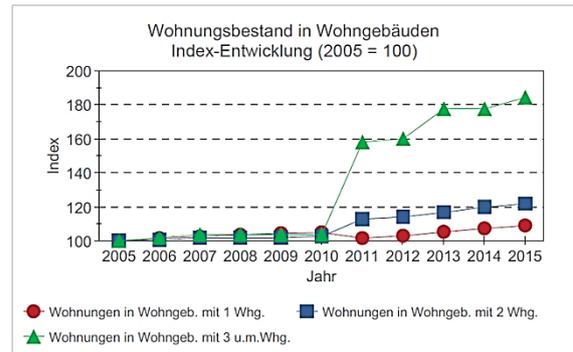
Die Gemeinde sieht sich deshalb veranlasst, den Flächennutzungsplan für den Zeithorizont der kommenden 15 Jahre zu überprüfen und zu ändern, um langfristig ungeeignete Wohngebietsstandorte aufzugeben und um sich im Übrigen die Flächenausweisungen zu erhalten oder zu verschaffen, die zur Verwirklichung des Wachstumsziels notwendig sind. In der vorliegenden Begründung werden bestehende Flächenpotenziale dem voraussichtlichen Wohnflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre gegenübergestellt und ein städtebaulicher Rahmenplan für die langfristige bauliche Entwicklung aufgestellt, der die Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung ist.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Innenentwicklung, Nachverdichtung

In den letzten Jahren wurden im Ortsinneren von Langenpreising etliche Mehrfamilienhäuser gebaut, teils auf unbebauten Grundstücken, teils auf ehemaligen Hofstellen (siehe Grafik rechts). Auch derzeit sind Mehrfamilienhäuser in Planung oder im Bau. Die Abbildung unten zeigt die Standorte dieser Nachverdichtungen – angegeben ist jeweils die Zahl der Wohneinheiten. Am Standort „W“ entstand ein Arbeitnehmerwohnheim durch Umnutzung einer leer stehenden Gastwirtschaft.

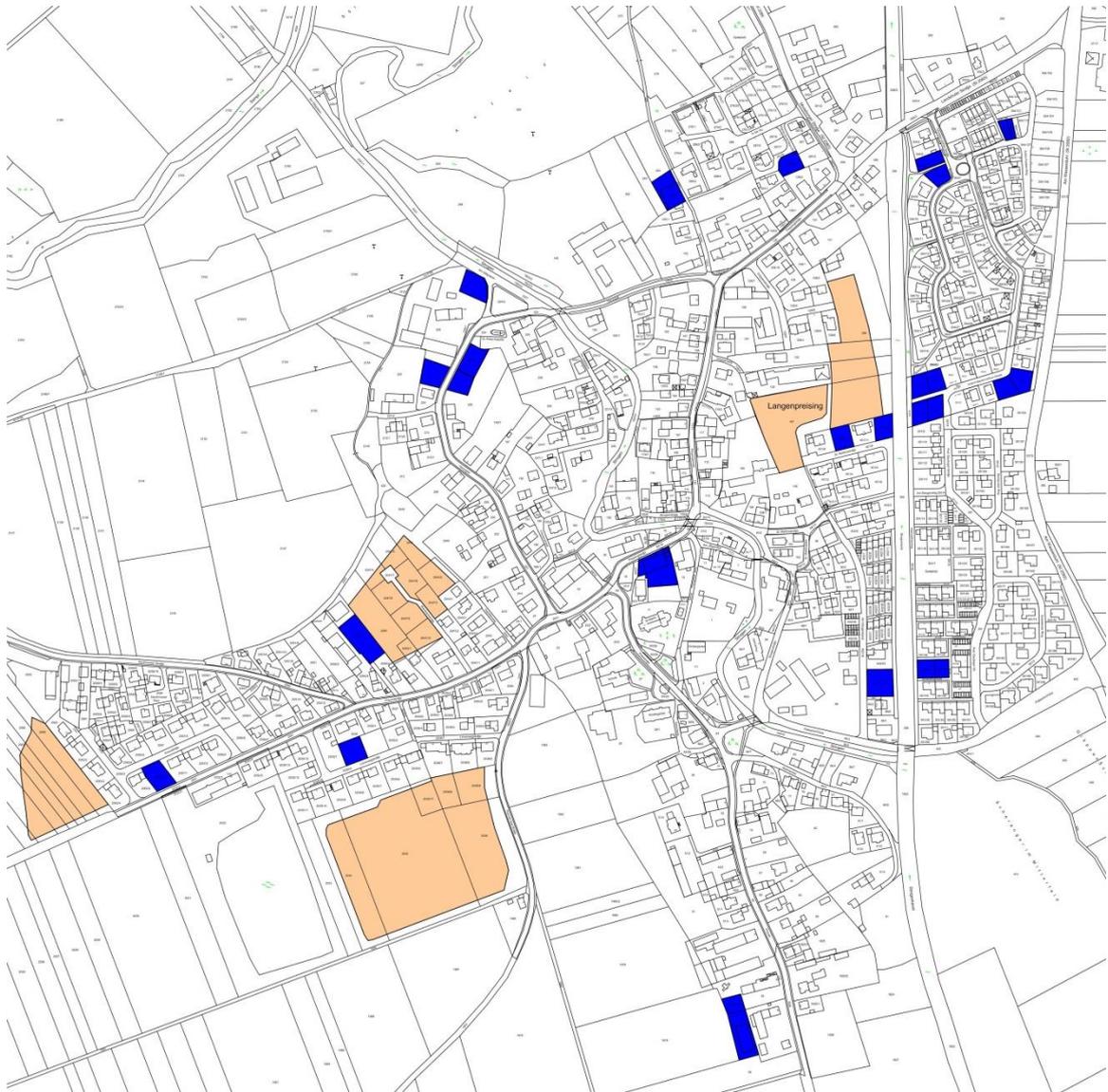
Die Gemeinde Langenpreising unterstützt all diese privat initiierten Entwicklungen im Ortsinneren und beteiligt sich im Einzelfall konstruktiv an der Findung städtebaulich verträglicher Lösungen. Auch planerisch hat die Gemeinde Langenpreising in den letzten Jahren Nachverdichtungen und Innenentwicklungen vorbereitet, wie im Baugebiet Strogenflutkanal II mit einer Verkleinerung von Parzellen und der Zulassung von Doppelhäusern und mit Baurechtsmehrungen in den Bereichen Frauenstraße (Innenbereichssatzung) und Ortsmitte (Bebauungsplan).



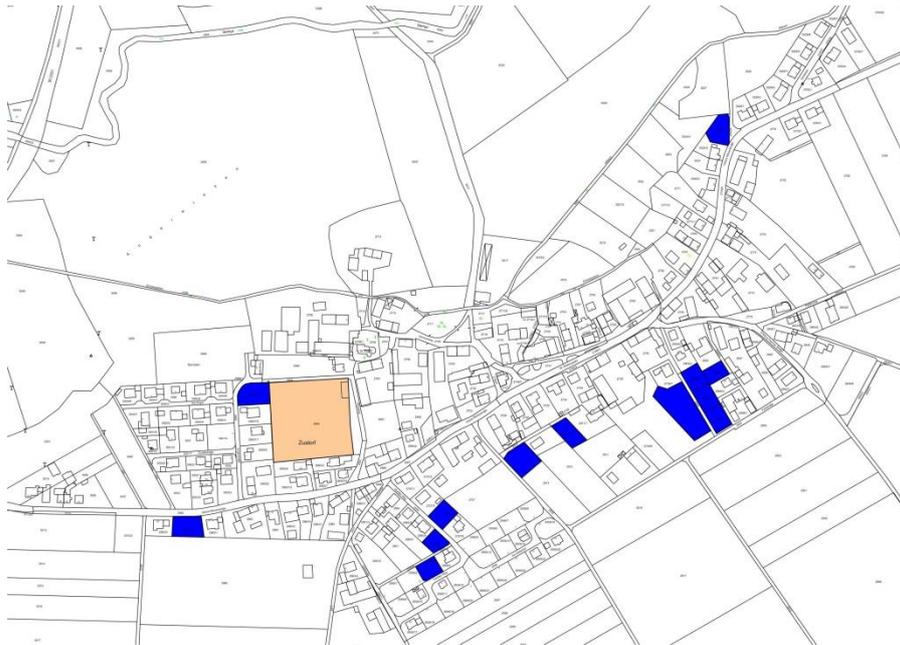
4.2 Baulücken und Baufächenreserven

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.

Folglich sind im Hauptort kaum Baulücken zu verzeichnen. Die Abbildungen unten zeigen die vorhandenen Baulücken in Langenpreising (blau), also einzelne unbebaute Grundstücke im Innenbereich oder in Bebauungsplangebieten sowie sonstige unbebaute Flächen unter 0,5 ha. Nachverdichtungspotentiale auf bebauten Grundstücken sind hier nicht erfasst. Die Baulücken im Hauptort haben eine Fläche von 1,93 ha; im Jahr 2010 waren es 2,21 ha. Baufächenreserven (hellbraun) sind größere unbebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischgebiete dargestellt sind. Im Hauptort Langenpreising sind Baufächenreserven mit einer Fläche von 6,23 ha vorhanden, im Jahr 2010 waren es noch 7,11 ha.



Baulücken und Flächenreserven Langenpreising Stand 2018

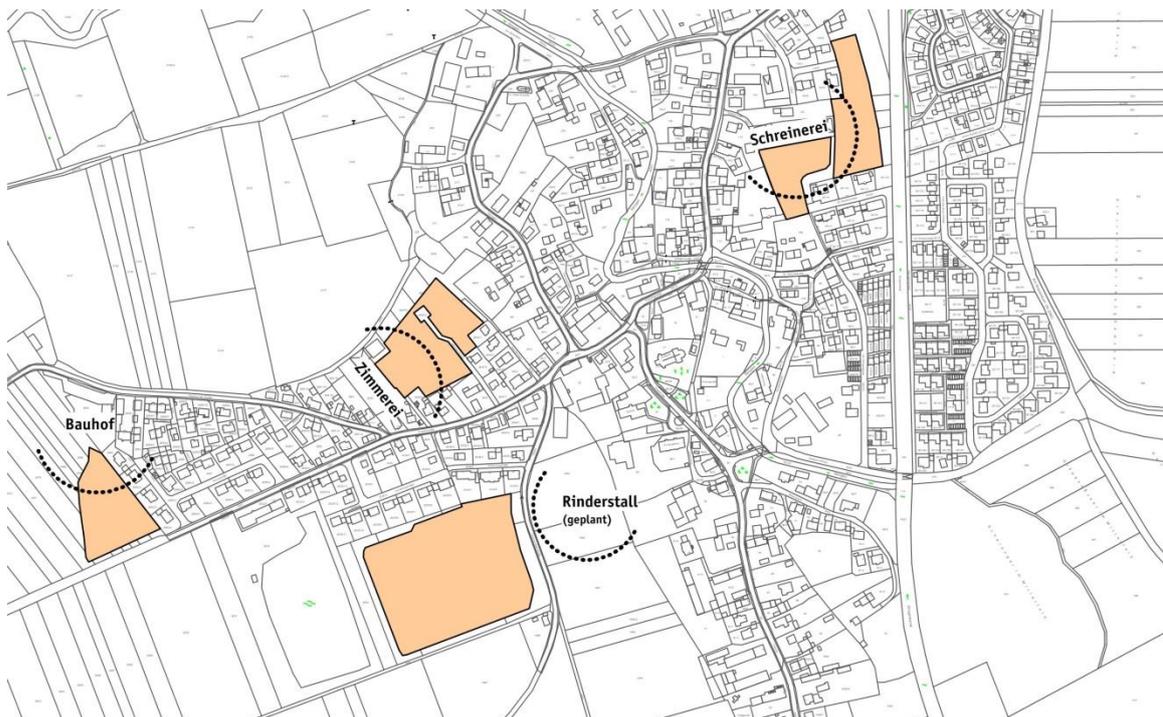


Baulücken und Flächenreserven Zustorf Stand 2018

In Zustorf wurde in den letzten fünfzehn Jahren kein größeres Baugebiet ausgewiesen. In Zustorf bestehen derzeit 1,19 ha Baulücken und 0,99 ha Bauflächenreserven. Im Jahr 2010 waren es noch 1,95 ha/0,99 ha. Viele der im Jahr 2010 erfassten Baulücken lagen im Baugebiet „am Zellacker“ und wurden inzwischen bebaut.

4.3 Hemmnisse

Einige Bauflächenreserven lassen sich bis auf weiteres nicht zu einem Wohngebiet entwickeln, weil sich in ihrem Umfeld Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe befinden, deren Fortbestehen die Gemeinde nicht durch heranrückende Wohnbebauung gefährden will. Diese alteingessenen Betriebe sind bereits in einem Maße von Wohnbebauung umgeben, das weitere Einschränkungen zum heutigen Zeitpunkt ausschließt. Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung Frauenstraße wurden diese möglichen Konfliktsituationen für die Gemeinde deutlich. Zugunsten des benachbarten Zimmereibetriebs wurde in diesem Fall nur eine äußerst geringfügige Nachverdichtung vorgenommen.



Hier ergibt sich allerdings durch die kürzlich erfolgte Umsiedlung der Zimmerei in das Gewerbegebiet Straßacker eine Perspektive. Das Gewerbegebiet und seine Erweiterung verschafft auch anderen Betrieben die Möglichkeit, innerhalb der Gemeinde aus dem Ortsinneren auszusiedeln. Nicht alle Betriebe werden diese Möglichkeit sofort wahrnehmen. Auch der gemeindliche Bauhof wird nicht verlagert, so dass die Eignung der südlich an den Bauhof grenzenden Fläche teilweise in Frage gestellt wird.

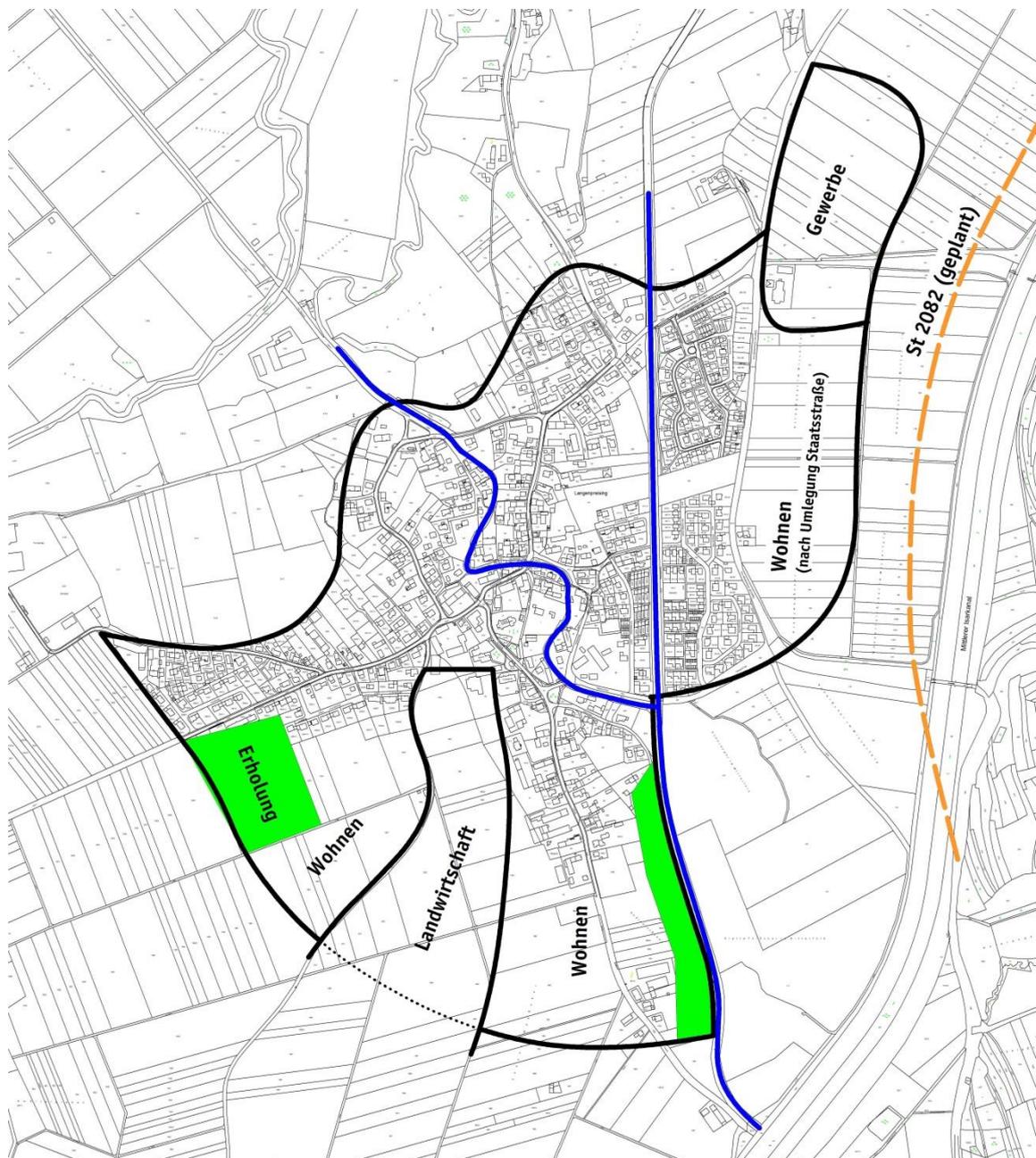
Bei anderen Bauflächen, die aus Sicht des Immissionsschutzes besser geeignet sind, steht die von den Eigentümern geforderte Kaufsumme für den Durchgangserwerb einer Planverwirklichung mangels entsprechender Finanzmittel der Gemeinde entgegen. Eine reine Angebotsplanung ohne Durchgangserwerb würde zu einer hohen Kostenbelastung für die Gemeinde führen, ohne dass die Erreichung des städtebaulichen Ziels gesichert wäre. Hemmnisse ergeben sich bei der Realisierung von Bauflächenreserven zudem oft aus einer Eigentümerstruktur mit vielen Grundstückseigentümern (z. B. Erbengemeinschaften). Eine kurz- oder mittelfristige Umsetzung ist bei solchen Flächen wegen des erhöhten Abstimmungsbedarfs in der Regel nicht möglich.

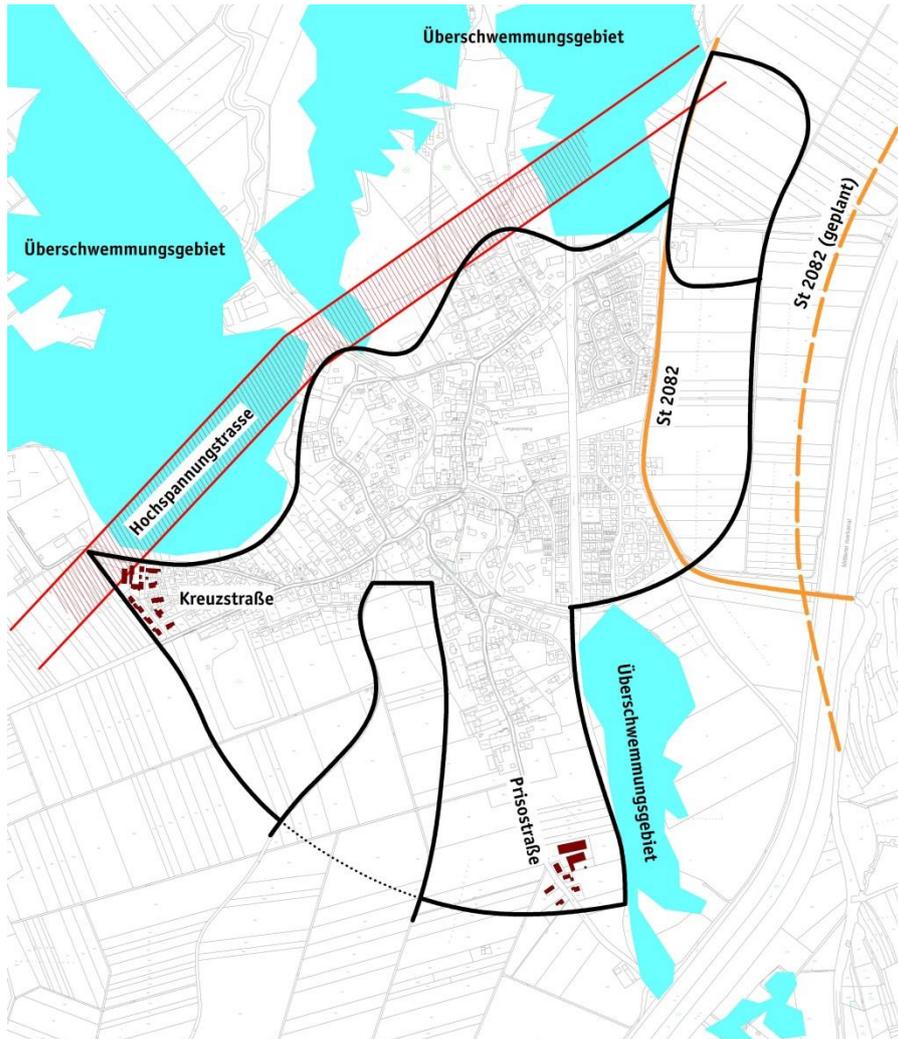
Die Gemeinde Langenpreising unterstützt mit Rücksicht auf das Gebot des Flächensparens und die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft vorrangig die Innenentwicklungen zum Erreichen der Planungsziele, siehe Erläuterungen unter „Innenentwicklung, Nachverdichtung“. Voraussetzung ist gerade bei der Aktivierung von Baulücken, dass die Grundstückseigentümer selbst tätig werden. Verpflichtungen wie Baugebote oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind rechtlich und politisch kaum durchsetzbar.

4.4 Rahmenplan

Der Rahmenplan zeigt die langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Hauptort Langenpreising auf. Die Abgrenzung der Entwicklungsbereiche wird unten erläutert. Wesentliche Elemente des Rahmenplans sind:

- Gewerbeentwicklung am nördlichen Ortsende im Gewerbegebiet Straßacker entlang der Staatsstraße 2082; ein erster Abschnitt ist bereits verwirklicht.
- Wohngebietsentwicklungen Richtung Süden und Südwesten bei Erhaltung einer tief ins Ortsinnere reichenden, landwirtschaftlich genutzten Freifläche; entlang dieser Fläche befinden sich mehrere innerörtliche landwirtschaftliche Anwesen. Die Gemeinde möchte so ihren Bezug zur Landwirtschaft und die damit verbundene Prägung des Ortes erhalten. Bis heute weiden im Ortszentrum noch Kühe, direkt neben Grundschule und Kindergarten.
- Langfristige Wohngebietsentwicklung Richtung Osten – diese Möglichkeit ergibt sich erst nach der Verlegung der Staatsstraße 2082; die heutige Staatsstraße würde dann voraussichtlich zu einer Gemeindestraße herabgestuft werden, so dass eine Anbindung und Verzahnung mit den vorhandenen Wohngebieten möglich wird.





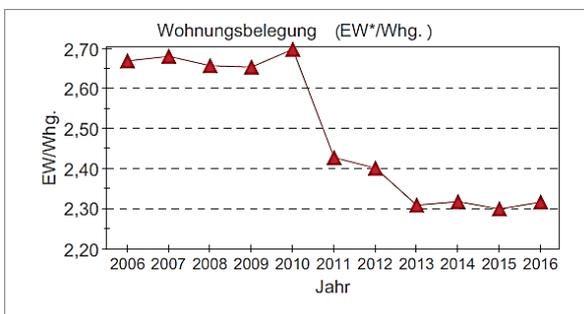
Der Rahmenplan bildet an vielen Stellen die vorhandenen Einschränkungen ab, denen die Siedlungsentwicklung unterliegt:

- Richtung Nordwesten sieht die Gemeinde wegen einer Hochspannungstrasse und den dortigen Überschwemmungsgebieten keine Entwicklungsmöglichkeiten. Dort beginnen kurz nach dem Ortsrand auch ein regionaler Grünzug und ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Der Rahmenplan weist deshalb entlang der gesamten nordwestlichen Ortsgrenze keine Erweiterung auf.
- Auch im Osten begrenzt ein Überschwemmungsgebiet am Strogenflutkanal die bauliche Entwicklung – dies betrifft etwa die südliche Ortshälfte. Der Strogenflutkanal bildet daher die Grenze für eine zukünftige Bebauung. Aus ökologischen Gründen ist im Rahmenplan vorgesehen, entlang des Kanals einen Grünzug zu belassen.
- Die nördliche Ortshälfte wird in östlicher Richtung von der Staatsstraße 2082 begrenzt. Der Rahmenplan sieht eine Überschreitung dieser Grenze zunächst nur für gewerbliche Siedlungen vor, im Anschluss an die bestehende Tankstelle. Nach der geplanten Verlegung der Staatsstraße 2082 können auch Wohngebiete jenseits der heutigen Staatsstraße entstehen, die dann zu einer Gemeindestraße herabgestuft wird.
- In südlicher und westlicher Richtung gibt der Rahmenplan eine Entwicklung vor, die bis zum Rand der Bebauung in der Kreuzstraße und der südlichen Prisostraße und bis zum Rand des Erholungsgebiets mit dem Badeweiher Beisch reicht. Richtung Westen ist somit keine weitere Ausdehnung vorgesehen – auch um ein Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Zurstorf zu vermeiden.
- Flächen, die nicht an den Hauptort angebunden sind, wurden nicht in den Rahmenplan einbezogen.

4.5 Flächenbedarf Wohnen

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.*		Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich		
2006	2.545	1.270	-9	-4
2007	2.588	1.279	43	9
2008	2.579	1.259	-9	-20
2009	2.586	1.247	7	-12
2010	2.640	1.241	54	-6
2011	2.627	1.243	-13	2
2012	2.633	1.262	6	19
2013	2.641	1.268	8	6
2014	2.695	1.299	54	31
2015	2.731	1.303	36	4
2016	2.760	1.326	29	23
2028	3.030	Bevölkerungsprognose		

Langenpreising hat 2.760 Einwohner, Stand Dezember 2016. Das Wachstum der letzten zehn Jahre betrug 8,4 %. Ein Viertel des Zuwachses ist durch das Geburtensaldo entstanden, drei Viertel durch das Wanderungssaldo, d.h. es gab mehr Geburten als Todesfälle und mehr Zuzug als Abwanderung. Das mittlere jährliche Wachstum betrug 0,8 %. Dieses jährliche Wachstum von 0,8 % wird auch für die kommenden 15 Jahre angestrebt und dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. In 15 Jahren hätte die Gemeinde dann 12,7 % mehr Einwohner als heute: ein Zuwachs von 350 Einwohnern.



Heute wohnen in Langenpreising 2,32 Einwohner in einer Wohnung. Vor zehn Jahren waren es noch 2,7. Der Trend zeigt wegen demographischer und gesellschaftlicher Veränderungen nach unten. In 15 Jahren wird eine Wohnungsbelegung von 2,15 EW/Whg. angenommen. In den heute vorhandenen Wohnungen leben dann nur noch 2.558 EW. Somit entsteht ein Auflockerungsbedarf für 238 EW ($2.760 - 2.558 = 202$).

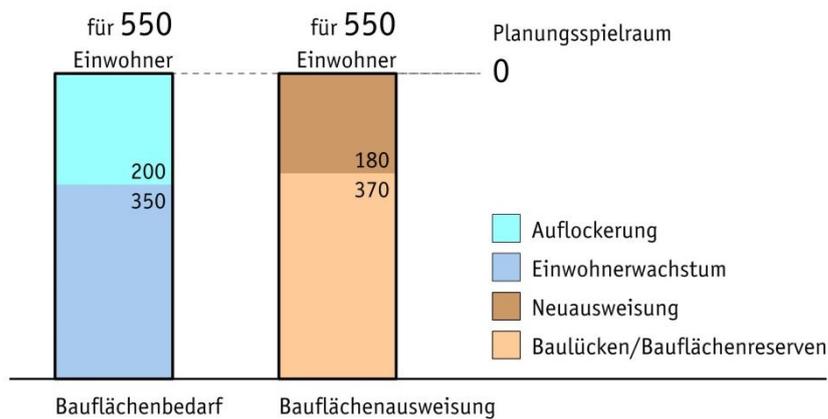
Aus dem Einwohnerzuwachs und dem Auflockerungsbedarf ergibt sich ein Gesamtbedarf an Wohnungen für ca. 550 Einwohner ($350 + 202 = 552$).

Im Hinblick einerseits auf das Gebot des Flächensparens, andererseits auf die in ländlichen Orten nach wie vor überwiegende Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird zur Ermittlung der notwendigen Flächen pauschal eine Einwohnerdichte von 50 Einwohnern pro Hektar Nettobauland² angesetzt. Dieser Ansatz scheint angemessen: Untersuchungen des Nachbarorts Wartenberg bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung haben ergeben, dass die Einwohnerdichte dort in den Wohngebieten bei 49 EW/ha und in den gemischten Bauflächen bei 34 EW/ha liegt. In Langenpreising dürfte das ähnlich sein. Ein pauschaler Ansatz von 50 EW/ha stellt gegenüber diesen Werten eine etwas dichtere Besiedelung dar.

Für die zusätzlichen 612 Einwohner entsteht nach diesem Ansatz ein Bedarf von 11 ha Nettobauland. Angesichts der unter Nr. 4.3 beschriebenen Hemmnisse bei der Realisierung der Bauflächenreserven wäre ein Planungsspielraum von mindestens 5 bis 10 % erforderlich, um Blockaden zu vermeiden. Die Gemeinde Langenpreising verzichtet vorerst auf den Spielraum, um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen.

Die Bauflächenreserven betragen derzeit 7,22 ha (Langenpreising 6,23 ha, Zustorf 0,99 ha). Dabei handelt es sich um Bruttobauland. Nach Abzug der Erschließungsflächen von ca. 20 % verbleiben 5,8 ha Nettobauland. Die Baulücken von derzeit 3,12 ha werden für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans nur zur Hälfte angesetzt. Erfahrungsgemäß werden innerhalb von 15 Jahren nicht alle Baulücken bebaut – die Gemeinde hat darauf auch kaum Einfluss. Bauflächenreserven und Baulücken ergeben zusammen eine Fläche von 7,4 ha ($5,8 \text{ ha} + 3,12 \text{ ha} \times 0,5 = 7,4 \text{ ha}$). Auf diesen Flächen kann ein Wohnbaulandbedarf für 370 Einwohner abgedeckt werden ($7,4 \text{ ha} \times 50 \text{ EW/ha} = 370 \text{ EW}$).

² Nettobauland = Baugebietsfläche ohne Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen



Für eine Neuausweisung verbleibt unter Berücksichtigung der Gewichtung der Baulückenpotentiale, der vorhandenen Reserven und des beabsichtigten Einwohnerwachstums ein zusätzlicher Bedarf für 180 Einwohner bzw. 3,6 ha Nettobauland. Die neu auszuweisenden Wohngebiete und Mischbauflächen abzüglich des herauszunehmenden Wohngebiets und bereits bebauter Mischflächen liegen im Rahmen dieses Ergebnisses (Bruttobauland 4,5 ha; Nettobauland 3,6 ha = 4,5 ha × 0,8). Die Gemeinde verzichtet für eine flächensparende Siedlungsentwicklung auf die Darstellung weiterer Wohngebiete im Flächennutzungsplan als Planungsspielraum. Spielräume ergeben sich lediglich aus der Nachverdichtung vorhandener Siedlungen, der verstärkten Aktivierung von Baulücken und dichteren Bauweisen bei den neuen Wohngebieten.

Der Gemeinde liegen zahlreiche Bewerbungen für Wohnbaugrundstücke vor. Bewerberliste Wohnbauland Stand März 2018 (persönliche Daten geschwärzt):

Id.	Name	Vorname	Straße	Wohnort	Telefonnummer	Email	gewünschte Größe	Zustorf	Langenpreis
1				85456 Langenpreising			ca. 400-500 qm		x
2				85435 Erding					x
3				85465 Langenpreising			500-600 qm		x
4				85465 Langenpreising					x
5				85465 Langenpreising					x
6				85456 Langenpreising			ca. 450 qm		x
7				85356 Freising					x
8				85461 Bockhorn					x
9				85465 Langenpreising			600 qm		x
10				85598 Baldham				x	x
11				86415 Mering			700 - 900 qm	x	x
12				85447 Fraunberg				x	x
13				85447 Fraunberg				x	x
14				85465 Langenpreising			600 - 700 qm		x
15				85464 Finsing				x	x
16				85447 Fraunberg				x	x
17				885375 Neufahrn				x	x
19				85669 Pastetten					x
20				81247 München				x	x
21				85465 Langenpreising				x	x
22				85465 Langenpreising				x	x
23				85368 Moosburg a. d. Isar				x	x
24				80995 München			400 - 500 qm	x	x
25				85777 Kammerberg			44 - 650 qm	x	x
26				85465 Langenpreising			400 - 1000 qm	x	x
27				85419 Mauern			min. 400 qm	x	x
28				85465 Langenpreising			500 - 600 m²		x
29				85465 Langenpreising				x	x
30				85459 Berglern			2000 - 3000 qm	x	x
31				85465 Langenpreising			300 - 600 qm	x	x
32				85465 Langenpreising			ab 350 m²	x	x
33				85465 Langenpreising			ca 500 - 600 qm	x	x
34				85465 Langenpreising/Zustorf			ca. 450 qm	x	x
35				85356 Freising			500 - 600 qm	x	x
36				85461 Bockhorn			500 - 570 qm		x
37				85465 Langenpreising					x
38				85465 Langenpreising					x
39				85652 Pliening					x
40				85369 Aich			400 - 500 qm	x	x
41				85465 Langenpreising			500 qm	x	x
42				85465 Langenpreising			500 qm		x
43				85465 Langenpreising				x	x
44				85465 Langenpreising				x	x
45				85465 Langenpreising				x	x
46				85465 Langenpreising				x	x
47				85465 Langenpreising				x	x
48				85354 Freising				x	x
49				85459 Berglern			500 qm	x	x
50				85465 Langenpreising			max. 400 qm		x
51				85456 Wartenberg			450-550 qm	x	x
52				85465 Langenpreising			400 - 500 qm		x
53				85465 Langenpreising					x
54				85465 Langenpreising					x
55				85465 Langenpreising					x
56				85459 Berglern					x
57				85435 Erding					x
58				85465 Langenpreising			400-500 qm		x
59				85435 Erding					x
60				85435 Erding					x
61				Baldham					x

Die Liste ist eine Momentaufnahme der Nachfrage zum Zeitpunkt der Erhebung. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde keine Baugrundstücke zu vergeben, auf die sich Interessenten bewerben konnten. Bei der Erschließung und Vergabe neuer Baugrundstücke wird die Nachfrage entsprechend steigen. Für eine Bedarfsbetrachtung für die kommenden 15 Jahre kann diese Liste nur ergänzend herangezogen werden, mit zwei Ergebnissen:

- Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist sehr hoch.
- Wenn angenommen wird, dass jeder Bewerber einen Haushalt mit durchschnittlich 2,3 Mitgliedern gründet und dass durchschnittlich eine Person dieses Haushalts schon bisher Bürger der Gemeinde Langenpreising ist, entspricht die Bewerberliste einem Einwohnerzuwachs von $61 \times 1,3 = 79$ Personen. Dieser Zuwachs entspricht 22 % des oben angegebenen Einwohnerzuwachses der nächsten 15 Jahre.

Die aktuelle, durch Bewerbungen hinterlegte Nachfrage steht in keinem Widerspruch zur Bedarfsermittlung. Sie untermauert – soweit man die Aussagekraft einer Momentaufnahme anerkennt –, dass die Gemeinde keine Baugebiete plant, die mangels Nachfrage städtebaulich nicht erforderlich sind.

4.6 Flächenbedarf Gewerbe

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Langenpreising ist in den letzten zehn Jahren um 8 % gestiegen, von 2000 bis 2010 sogar um über 10 %. Die Bauleitplanung für Gewerbeflächen war lange Zeit an diesen Bevölkerungszuwachs nicht angepasst. In Langenpreising gibt es zwei Gewerbegebiete, die keine Reserven mehr aufweisen, das Gewerbegebiet in der Au und das Gewerbegebiet Straßäcker. Ein weiteres, im Jahr 2011 im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet an der südlichen Gemeindegrenze, konnte bisher nicht verwirklicht werden (Gewerbegebiet südlich Isarkanal).

Der Wirtschaft im Landkreis Erding hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Die Zahl der Arbeitsplätze ist von 2006 auf 2016 um über 60 % gestiegen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Der Landkreis hat sich in dieser Hinsicht stärker entwickelt als die Region München (27 %). Die Gemeinde Langenpreising möchte die gewerbliche Entwicklung auf die wohnbauliche Entwicklung abstimmen und dabei eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung vorhandener Betriebe beitragen, z.B. durch die Möglichkeit der Verlagerung aus dem Ortsinneren. Das Gewerbegebiet südlich Isarkanal an der südlichen Gemeindegrenze ist 2,0 ha groß, konnte aber bisher nicht realisiert werden. Mit der vorliegenden Planung soll eine Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker von ca. 3,5 ha Größe im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Langenpreising hatte im Jahr 2016 insgesamt 278 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, bei einer Gesamteinwohnerzahl von 2.760. Um das Verhältnis von Einwohnern und Beschäftigten zugunsten der Beschäftigten zu verbessern und als Angebotsplanung für die Erweiterung örtlicher Betriebe sind die Gewerbeflächen von insgesamt 4,8 ha notwendig: In der Gemeinde wohnten im Jahr 2016 insgesamt 1.271 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Nur ein geringer Anteil dieser Einwohner hatten ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde, der Großteil arbeitete in anderen Gemeinden. Das Verhältnis zwischen Erwerbstätigen und Arbeitsplätzen wird durch die Kennzahl Arbeitsplatzbesatz ausgedrückt. Ein Wert von 1,0 weist auf einen rechnerischen Ausgleich zwischen Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen hin. In Langenpreising lag der Arbeitsplatzbesatz lange Zeit bei Werten um 6,0, was darauf hinweist, dass Langenpreising eine Auspendlergemeinde ist. Inzwischen hat sich der Wert auf 4,6 verbessert, liegt aber noch deutlich über dem Landkreisdurchschnitt und über dem Durchschnittswert des ländlichen Raums (jeweils ca. 1,65).

Angestrebt wird ein Arbeitsplatzbesatz von höchstens 3,0 bis 4,0. Bezogen auf die Einwohnerzahl aus dem Jahr 2016 sind dazu 40 bis 145 zusätzliche Arbeitsplätze nötig. Im Hinblick auf das angestrebte Einwohnerwachstum um 12,7 % in den nächsten 15 Jahren sind 80 bis 200 zusätzliche Arbeitsplätze erforderlich, um den genannten Arbeitsplatzbesatz zu erreichen.

Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz liegt in ländlichen Gewerbegebieten bei ca. 265 m²³. Das ergibt 38 Arbeitsplätze pro Hektar. Im Gewerbe und Handwerk sind auf der Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker

³ „Neue Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf“, ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 2001

von 3,49 ha demnach ca. 130 Arbeitsplätze zu erwarten. Es sind auch höhere Beschäftigtendichten möglich – bei Kleinproduktion, Gewerbehöfen und Werkstätten ist von 50 bis 150 Beschäftigten pro Hektar auszugehen, bei kleinräumig produzierendem Handwerk dagegen nur von 10 bis 20⁴. Das Gewerbegebiet südlich Isarkanal wird wegen der Schwierigkeiten bei der Realisierung nicht in die Betrachtung einbezogen.

Auch für Gewerbegrundstücke führt die Gemeinde eine Bewerberliste, hier die Liste Stand März 2018:

Id.	Name	Zusatz	Straße	Wohnort	Telefonnummer	Email	gewünschte Größe
1				85386 Eching			800 - 2000 qm
2				80337 München			
3				80539 München			
4							3500,00 - 5500,00 qm
5				85459 Berglern			ca. 1100 qm
6				84079 Bruckberg			20.000 qm
7				85368 Moosburg			1000 - 2500 qm
8							2000 - 6000 qm
9							
10				92360 Mühlhausen			6000 - 8000 qm
11				85368 Moosburg			2500 - 3000 qm
12				82178 Puchheim			ca. 1500 qm
13				85465 Langenpreising			2700 - 3000 qm
14				85465 Langenpreising			ca. 500 - 600 qm, max. 1000 qm
15				85232 Bergkirchen OT D.			10 x 20
16				85368 Wang			ca. 1200 qm
17				84155 Bodenkirchen			2000 qm
18				85465 Langenpreising			

Analog zur Betrachtung beim Wohnbauflächenbedarf kann die Liste den Bedarfsnachweis für Gewerbegrundstücke unterstützen:

- Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist sehr hoch.
- Wenn man bei den Anfragen ohne Flächenangabe eine Grundstücksgröße von 1.000 m² annimmt, liegt die aktuelle Nachfrage bei 4,9 bis 6,1 ha, was die Gewerbegebietserweiterung um 3,49 ha weit übersteigt. Allein die momentane Nachfrage aus der Gemeinde Langenpreising in Höhe von ca. 0,5 ha entspricht bereits einem Siebtel dieser Fläche und somit dem Bedarf von zwei Jahren (vgl. Bedarfsnachweis oben).

Auch bei den Gewerbeflächen gilt, dass die aktuelle, durch Bewerbungen hinterlegte Nachfrage in keinem Widerspruch zur Bedarfsermittlung steht. Sie belegt, dass die Gemeinde keine Baugebiete plant, die mangels zu erwartender Nachfrage städtebaulich nicht erforderlich sind.

⁴ Abschätzung der Beschäftigtenzahlen in „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000

5 Änderungen

5.1 Ausweisung eines Wohngebiets und einer gemischten Baufläche in Langenpreising

Am südlichen Ortsrand soll an der Prisostraße ein 3,9 ha großes allgemeines Wohngebiet mit 0,3 ha gemischter Baufläche ausgewiesen werden. Die Fläche ist 200 m breit und 190 bis 270 m lang. Die verbindliche Bauleitplanung und Erschließung soll in zwei Abschnitten erfolgen. Am westlichen, südlichen und nördlichen Rand sind Flächen für eine Ortsrandeingrünung geplant, die auch für ökologische Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden können. Die gemischte Baufläche soll zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit einem benachbarten Gewerbebetrieb als urbanes Gebiet oder Mischgebiet entwickelt werden. Hierzu wird auf das Schallschutzgutachten verwiesen, das dieser Begründung beiliegt. Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben im Ortsbereich werden aufgrund der Abstände nicht erwartet. Zur Vermeidung von Staubeentwicklung sind ggf. Wirtschaftswege neben dem Wohngebiet staubfrei zu befestigen.



Das Wohngebiet kann abschnittsweise realisiert werden. Im Wohngebiet mit der zugehörigen Mischbaufläche werden mindestens 170 Einwohner leben (mindestens 50 Einwohner pro Hektar Nettobauland). Die Gebietsgröße lässt einen Fahrzeugbestand von etwa 130 Pkw erwarten (1,8 Pkw je Wohnung bei 1/2,3 Wohnungen pro Einwohner). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr werden demnach rund 45 Pkw das Gebiet verlassen⁵. Insgesamt werden aus dem Gebiet täglich mindestens 340 zusätzliche Pkw-Fahrten entstehen, die sich den Fahrzielen entsprechend auf der Prisostraße Richtung Norden und Süden verteilen⁶.

Südlich der Neuausweisung gibt es an der Prisostraße mehrere Wohngebäude. Dieser Bereich ist seit langer Zeit bebaut – es handelt sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude. Zur Bestandssicherung und zur Erleichterung kleiner Umbauten oder Erweiterungen werden die Anwesen ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Baumaßnahmen an den Wohngebäuden widersprechen dann nicht mehr der Flächennutzungsplandarstellung als öffentlichem Belang entsprechend § 35 BauGB. Der oben erwähnte Gewerbebetrieb soll nicht auf diese Weise verfestigt werden und wird deshalb nicht in die Mischbaufläche einbezogen.

5.2 Ausweisung eines Wohngebiets und einer gemischten Baufläche in Zustorf

Am südwestlichen Ortsrand soll entlang der Oberen Römerstraße ein 0,75 ha großes allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Wohngebiet ist etwa 200 m lang und 37 m breit. Bei einer Parzellierung ist eine einreihige oder zweireihige Bebauung möglich. Im Süden und Westen des Wohngebiets sind Flächen

⁵ Quellverkehrsaufkommen morgendliche Spitzenstunde; ca. 0,35 x PkW-Bestand, Grobabschätzung nach EAE 85/95, FGSV

⁶ bei 3,5 Wegen/Person und Tag, einem PkW-Besetzungsgrad von 1,15 Personen/PkW und einem MIV-Anteil von 65 %; Grobabschätzung nach Bosserhoff, Tagungsband AMUS 2000, Stadt Region Land, Heft 69, S. 77f

zur Ortsrandeingrünung geplant, auf denen auch ökologische Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden können. Für die Wohnbauentwicklung in Zustorf wurden im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung verschiedene Alternativen geprüft. Zunächst war vorgesehen, an der gleichen Stelle ein wesentlich größeres Wohngebiet auszuweisen. Im weiteren Verlauf plante die Gemeinde stattdessen ein Wohngebiet nördlich der Straße. Diese zweite Alternative musste jedoch mangels Grundstücksverfügbarkeit bis auf weiteres zurückgestellt werden. Unabhängig davon wird eine überwiegend bebaute Fläche nördlich der Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen, um Änderungen des Gebäudebestands und in geringem Umfang auch Neubauten als Ergänzung zu ermöglichen. Diese Mischbaufläche ist 0,65 ha groß und wird zum Westen hin mit einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung abgeschlossen. Im Wohngebiet werden mindestens 35 Einwohner leben (mindestens 50 Einwohner pro Hektar Nettobauland). Das Verkehrsaufkommen dieses kleinen Wohngebiets ist unerheblich.



5.3 Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker

Das Gewerbegebiet Straßäcker soll um eine Fläche von 3,5 ha erweitert werden. Die Erweiterungsfläche sollte bereits im Jahr 2009 zusammen mit dem ersten Abschnitt ausgewiesen werden. Die Gesamtfläche wurde damals aber als zu groß erachtet. Deshalb wurde die vorliegend geplante Fläche damals zurückgestellt. Im bestehenden Gewerbegebiet wurde die Straße abweichend zum Flächennutzungsplan angelegt. An Stelle von zwei Stichstraßen ist nur eine Stichstraße entstanden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll daran angepasst werden. An den äußeren Rändern der Erweiterung sind Flächen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, auf denen auch ökologische Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden können.

Das Gewerbegebiet Straßäcker liegt an der Staatsstraße 2082 nördlich der Einmündung der Landshuter Straße. In unmittelbarer Nähe ist die Kläranlage der Gemeinde Langenpreising angesiedelt. Im Süden befindet sich ein Autohaus mit Tankstelle, auf der anderen Seite der Staatsstraße das allgemeine Wohngebiet „Östlich Strogenflutkanal“ und ein Dorfgebiet. Im Norden liegen einige landwirtschaftliche Anwesen. Östlich des Gebiets verläuft der mittlere Isarkanal. Zur Abstimmung des zulässigen Gewerbelärms auf die Umgebung sind im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Für die Erweiterung sind ebenfalls Emissionskontingente vorzusehen, mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet. Auch Nutzungsbeschränkungen – wie der Ausschluss verkehrintensiver Betriebe – sind im Bebauungsplanverfahren zum Schutz der Nachbarschaft in die Überlegungen einzustellen.

Wegen des Verkehrslärms auf der Staatsstraße 2082 sind auch Lärmschutzvorkehrungen bei schutzbedürftigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu berücksichtigen, z.B. die Grundrissorientierung zulässiger Betriebswohnungen.



Das Gewerbegebiet ist an die Staatsstraße 2082 angebunden. Vor wenigen Jahren wurde eine neue Trasse der Staatsstraße zur Autobahn A92 in Betrieb genommen. Die Erweiterung wird einen täglichen Verkehr von 60 bis 170 Lkw-Fahrten und 160 bis 300 Pkw-Fahrten erzeugen, wenn der Nutzungsschwerpunkt beim Handwerk liegt. Wenn sich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, kann das Verkehrsaufkommen erheblich höher liegen (z.B. bis zu 1.400 Pkw-Fahrten, wenn nur 10 % der Erweiterungsfläche von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden). Ohne bereits auf der Flächennutzungsplanebene die anfallende Abwassermenge exakt bestimmen zu können, ist davon auszugehen, dass die benachbarte Kläranlage der Gemeinde Langenpreising diese Abwassermenge aufnehmen oder entsprechend erweitert werden kann. Bei Bedarf können besonders abwasserintensive Betriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Für das Niederschlagswasser können Rückhalte- und Versickerungsflächen auf den Eingrünungen des Baugebiets vorgesehen werden.

5.4 Erweiterung eines Dorfgebiets in Langenpreising



Das Dorfgebiet östlich der Prisostraße soll um 0,15 ha erweitert werden, um die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile zu erleichtern. Die Erweiterung orientiert sich an den Grundstücksgrenzen. Auf der Fläche befinden sich die Gärten von drei Anwesen der Prisostraße. Bei der 14. Flächennutzungsplanänderung wur-

de südlich davon das Dorfgebiet bereits entsprechend erweitert, um die Errichtung eines Reitstalles zu ermöglichen.

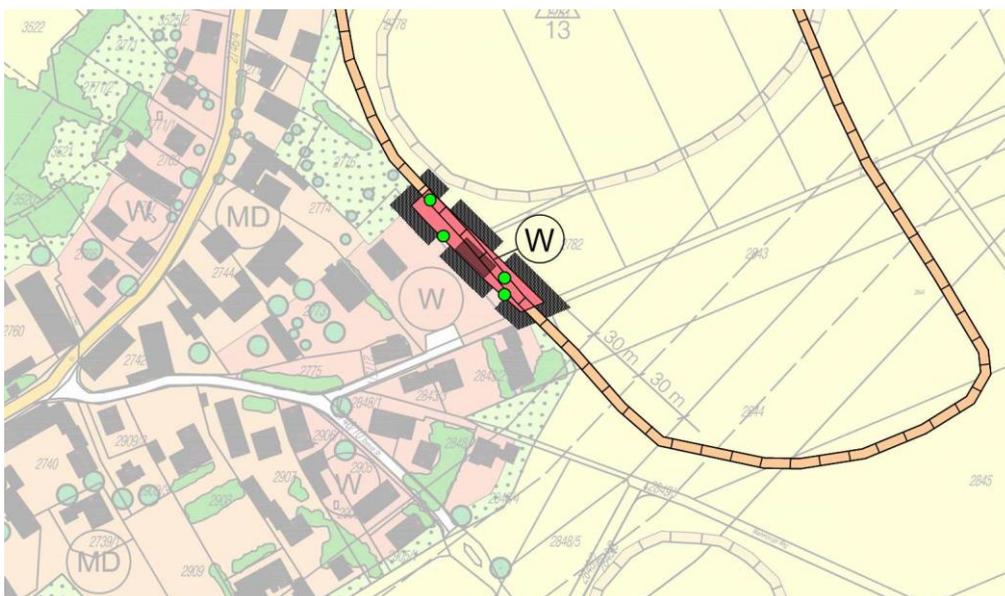
5.5 Herausnahme eines Wohngebiets

Das 0,85 ha große Wohngebiet am westlichen Ortsrand, südlich des Gemeindebauhofs ist seit mehreren Jahren im Flächennutzungsplan dargestellt. Wegen der Eigentumsverhältnisse und des geplanten Zuschnitts, der überwiegend nur kleine Teilflächen von Flurstücken umfasst, war das Planungsgebiet nie zu Konditionen verfügbar, die ein Einheimischenmodell zur Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise ermöglichen. Eine Änderung ist nicht absehbar. Zugunsten des Wohngebiets an der Prisostraße und zur Verschonung landwirtschaftlicher Flächen vor Umnutzung wird dieses Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.



5.6 Ausweisung einer Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand von Zustorf

Am östlichen Ortsrand von Zustorf wird eine 0,1 ha große, bebaute Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Ausweisung soll eine Änderung der Ortsabrundungssatzung in Zustorf vorbereiten, die bauliche Ergänzungen am östlichen Ortsrand erleichtern soll. Die Fläche war bisher als Ortsandeingrünung dargestellt.



5.7 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flächen:

- Dorfgebietserweiterung östlich der Prisostraße (Fläche A)
Teile der Flurstücke 59, 63 und 1825, Gemarkung Langenpreising
- Wohngebiet und Mischbauflächen an der Prisostraße (Fläche B)
Flurstücke 1831/1, 1862, 1863, 1863/1 und 1863/2 sowie Teile der Flurstücke 1832, 1832/2, 1832/3, 1836, 1838, 1838/1, 1839 und 1839/1, Gemarkung Langenpreising
- Gewerbegebietserweiterung Straßäcker (Fläche C)
Flurstücke 360 und 361 und ein Teil des Flurstücks 337, Gemarkung Langenpreising
- Wohngebiet und Mischbaufläche an der Oberen Römerstraße (Fläche D)
Flurstücke 3008, 3009, 3010, 3013 und 3013/2, Gemarkung Langenpreising
- Herausnahme eines Wohngebiets (Fläche E)
Teile der Flurstücke 2041/1, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071 und 2072, Gemarkung Langenpreising
- Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand von Zustorf (Fläche F)
Teil des Flurstücks 2776, Gemarkung Langenpreising

Die überplante Fläche ist insgesamt 13,79 ha groß, davon 11,93 ha landwirtschaftliche Fläche, der Rest Grünflächen, Straßen und Allgemeines Wohngebiet. Die Anpassung des Flächennutzungsplans an den tatsächlichen Straßenverlauf im Gewerbegebiet Straßäcker ist in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt. In der Flächenbilanz wird die Fläche B für das Wohngebiet mit Mischbauflächen an der Prisostraße unterschieden:

- B1 Neuausweisung des Wohngebiets mit Mischbaufläche Prisostraße (nördlicher Bereich)
- B2 Überplanung der vorhandenen Bebauung als Mischbaufläche (südlicher Bereich)

Flächenbilanz	A	B1	B2	C	D	E	F	Gesamt
Geltungsbereich	0,15 ha	5,07 ha	0,60 ha	4,51 ha	1,75 ha	1,61 ha	0,10 ha	13,79 ha
Allgemeines Wohngebiet	-	3,92 ha	-	-	0,75 ha	-0,85 ha	-	3,82 ha
Wohnbaufläche	-	-	-	-	-	-	0,10 ha	0,10 ha
Dorfgebiet	0,15 ha	-	-	-	-	-	-	0,15 ha
Gemischte Baufläche	-	0,30 ha	0,53 ha	-	0,65 ha	-	-	1,48 ha
Gewerbegebiet	-	-	-	3,49 ha	-	-	-	3,49 ha
Fläche für die Landwirtschaft	-	-5,07 ha	-0,60 ha	-4,51 ha	-1,75 ha	1,46 ha	-	-10,47 ha
Straßen und Wege	-	0,07 ha	0,07 ha	0,32 ha	-	-0,18 ha	-	0,27 ha
Grünfläche	-0,15 ha	0,79 ha	-	0,70 ha	0,34 ha	-0,43 ha	-0,10 ha	1,15 ha

6 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.

6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Langenpreising plant an der Prisostraße und in Zustorf Wohngebiete und gemischte Bauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, um ausreichend Wohnbaugrundstücke für das Einwohnerwachstum und die demographische Entwicklung der kommenden Jahre bereitstellen zu können. Für die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt plant die Gemeinde eine Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker. Mit der Gewerbegebietserweiterung sollen aktuelle Nachfragen bedient werden. Zudem möchte die Gemeinde mittelfristig das Verhältnis von Arbeitsplätzen zur Einwohnerzahl verbessern. Die Fläche war schon bei der 9. Flächennutzungsplanänderung eingeplant, wurde aber im Verlauf der Planung zugunsten einer abschnittswisen, organischen Entwicklung zurückgestellt. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Herausnahme eines Wohngebiets ist nicht unmittelbar Gegenstand des Umweltberichts – sie wird aber bei der Bewertung der Neuausweisungen als Vermeidungsmaßnahme und bei der überschlägigen Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs berücksichtigt.

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 vorliegenden Baugebietsausweisungen sind Ausnahmen in diesem Sinne. Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenziale berücksichtigt und bei der Flächenbedarfsermittlung eingerechnet. Gleichwohl sind Neuausweisungen erforderlich. Die vorliegend geplante Ausweisung eines Wohngebiets in Langenpreising gleicht zum Teil die Herausnahme eines anderen Wohngebiets aus. Auch für die Gewerbegebietserweiterung wurden Innenentwicklungspotenziale geprüft. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der Planung beachtet. Sowohl die Wohngebiete, als auch die Gewerbegebietserweiterung sind an bestehende Siedlungen 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.

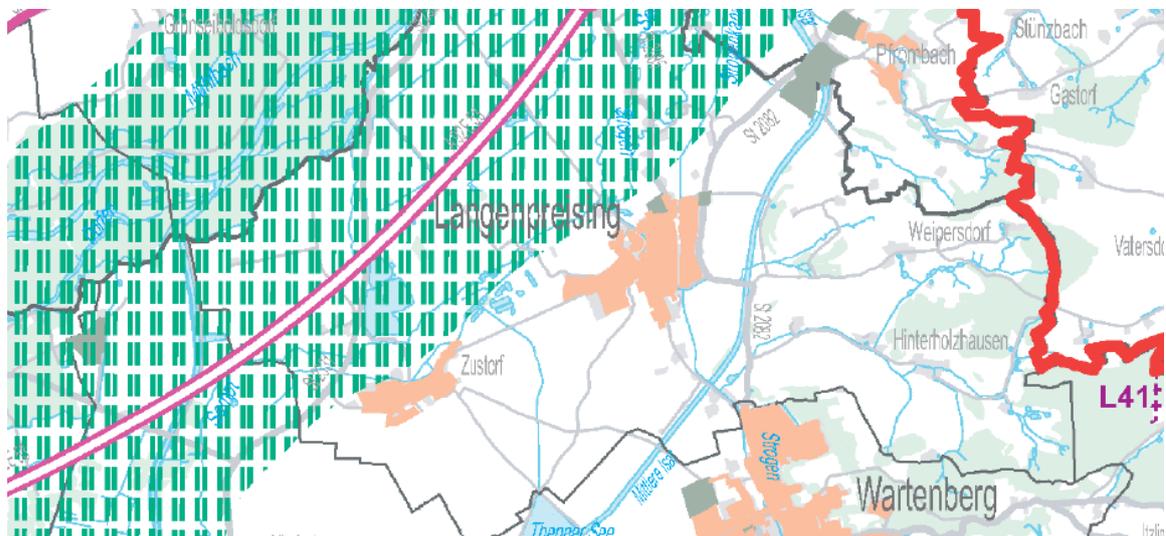
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben 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.

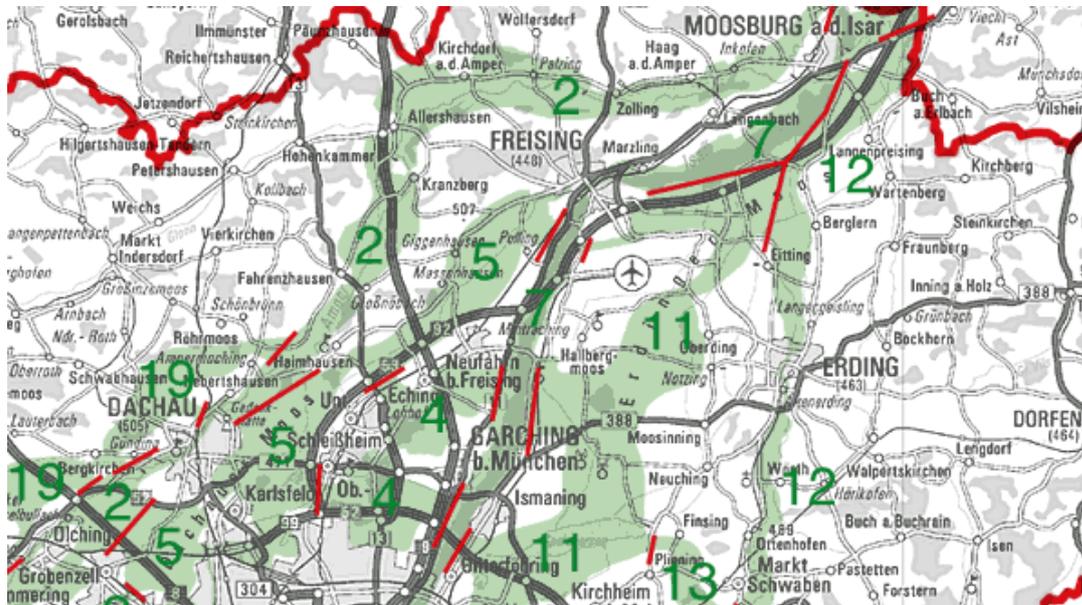
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. 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.

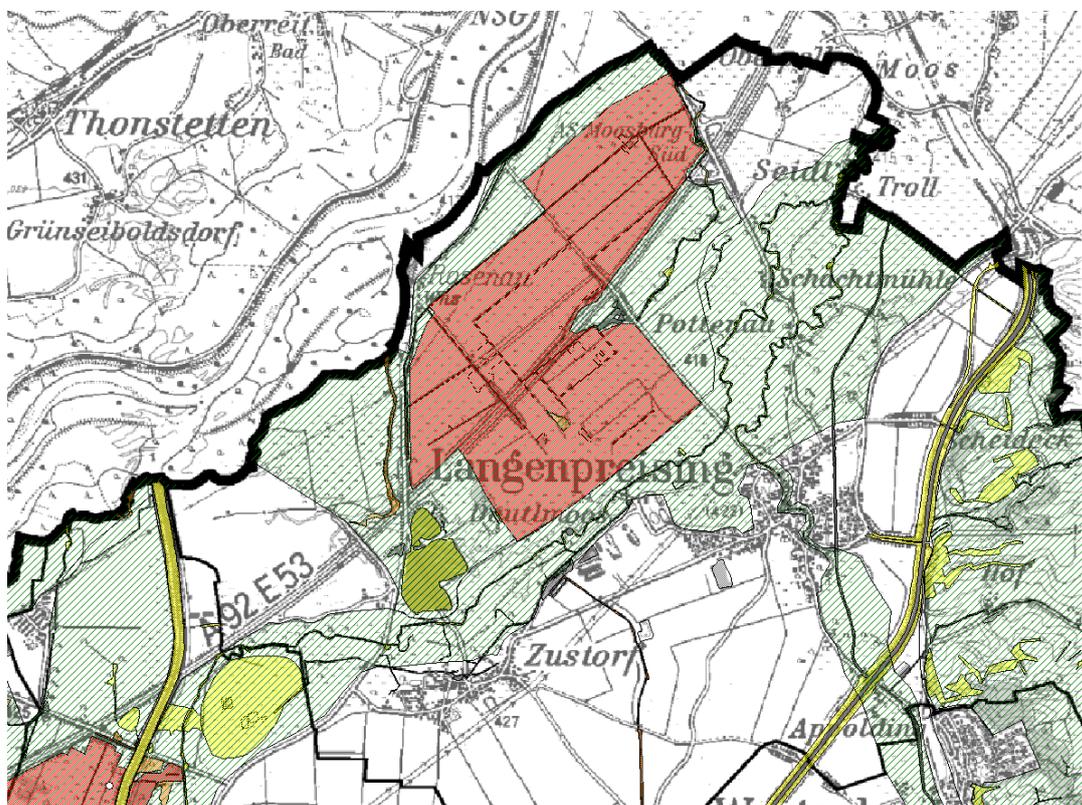
In der näheren Umgebung der Planungsgebiete gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Die Änderungsbereiche liegen in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“). Planungsrechtlich liegen die Flächen derzeit im Außenbereich.



Die Planungsgebiete liegen in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). 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.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Langenpreising enthält für die Planungsgebiete keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Änderung entgegenstehen würden. Die Neuausweisungen befinden sich nicht in Schwerpunktgebieten des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung). Die Dorfgebietserweiterung östlich der Prisostraße liegt allenfalls am Rand des Schwerpunktgebiets „Strogental“. Die landesweit bedeutsamen Wiesenbrüteregebiete sind von den Neuausweisungen nicht betroffen.



6.2 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.

- Wohngebiet Östlich Strogenflutkanal und nördlich davon gelegene Anwesen, Beeinträchtigung durch Gewerbegebietserweiterung

Das Wohngebiet ist an der nächstgelegenen Stelle 275 m von der Gewerbegebietserweiterung entfernt. Es ist von den Staatsstraßen mit einem Lärmschutzwall und Garagen als Lärmschutzbebauung weitgehend abgeschirmt. Diese Lärmschutzmaßnahmen wurden gegen den Verkehr auf den Staatsstraßen getroffen. Sie werden auch einen Teil der Immissionen aus dem Gewerbegebiet verringern. Im Bebauungsplanverfahren ist ein Lärmschutzgutachten zur Zuteilung von Lärmkontingenten vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Verkehrszunahme durch neue Baugebiete

Das Gewerbegebiet wird je nach Art der Betriebe einen täglichen Verkehr von 60 bis 170 Lkw-Fahrten und 160 bis 300 Pkw-Fahrten erzeugen, wenn der Nutzungsschwerpunkt beim Handwerk liegt. Wenn sich Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, kann das Verkehrsaufkommen erheblich höher liegen (z.B. bis zu 1.400 Pkw-Fahrten, wenn nur 10 % der Erweiterungsfläche von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, siehe Anlage Abschätzung Verkehrsaufkommen). Dieser Verkehr verteilt sich auf den Staatsstraßen St 2082 Richtung Erding, Landshut und Autobahn und St 2085 Richtung Langenpreising. Die Belastung des Wohngebiets Östlich Strogenflutkanal durch Gewerbeverkehrslärm ist zu berücksichtigen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wurde deshalb nicht in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes situiert.

Das Wohngebiet an der Prisostraße wird einen Verkehr von täglich mindestens 340 zusätzlichen Pkw-Fahrten erzeugen, der sich den Fahrzielen entsprechend auf der Prisostraße Richtung Norden und Süden verteilt. Das Verkehrsaufkommen des kleinen Wohngebiets in Zustorf ist wegen der kleinen Gebietsgröße im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung voraussichtlich unerheblich. Das gilt auch für das Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Zustorf und für die überwiegend bereits bebauten Mischbauflächen in Langenpreising und Zustorf.

- Landwirtschaftliche Emissionen

Alle Neuausweisungen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Umgebung befinden sich einige Hofstellen tierhaltender Betriebe. Im Umfeld der Baugebiete 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 Ortsrandeingrünungen keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Gewerbebenutzung verursachen.

- Hochspannungsfreileitungen

Im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets verlaufen Hochspannungsfreileitungen (110 kV). Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder sind im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen im Nahbereich der Leitungen festzusetzen⁷.

- Flughafen München, Lärmschutzzonen

Die geplanten Baugebiete liegen 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, liegen die Gebiete nach der schalltechnischen Untersuchung auch beim Bau der 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung⁸.

⁷ die Abstandsliste NRW empfiehlt einen Schutzabstand von 10 m bei 110 kV/50Hz-Leitungen.

⁸ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

Die Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner in der Nachbarschaft und in den geplanten Baugebieten selbst sind insgesamt und bei Berücksichtigung der beschriebenen Schutzvorkehrungen insgesamt „mäßig erheblich“.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Baugebiete liegen in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes und berühren keine Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms. Die Dorfgebietserweiterung östlich der Prisostraße reicht nur geringfügig in das Schwerpunktgebiet „Strogental“. Das ABSP-Programm beinhaltet hier Ziele für Gewässer und Feuchtstandorte. Allerdings sind die Flächen bereits als Hausgärten angelegt. Die Bedeutung aller überplanten Flächen als Lebensraum sind als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor; in der Umgebung der größeren Wohngebiete können dennoch Bodenbrüter betroffen sein (siehe Anlage 9.3 dieser Begründung). Auch in den kleinen Dorfgebiets- und Mischbauflächen auf bereits bebauten Grundstücken können geschützte Arten wie Fledermäuse oder höhlen-/nischenbrütende Vögel betroffen sein. Bei den nachfolgenden Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Für das Gewerbegebiet Straßäcker mit der aktuellen Erweiterungsfläche hat die Gemeinde im Jahr 2011 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage 9.2 dieser Begründung). Sie ergab, dass durch das Gewerbegebiet voraussichtlich keine streng geschützten Arten betroffen sind, wenn ein Abstand zu einem südlich gelegenen Gehölzsaum eingehalten wird und das Baufeld vor der Brutzeit von Feldlerche und Wiesenschafstelze geräumt wird, also vor März. Die Eignung des Planungsgebiets als Bruthabitat der genannten Arten wurde als gering eingestuft. Wegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung im Plangebiet ist nach Einschätzung des Gutachtens generell nicht davon auszugehen, dass es streng geschützten Arten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dient. Diese geringe Eignung wird analog für die Wohngebiet an der Prisostraße und in Zustorf angenommen. Auch bei diesen Gebieten ist wegen der intensiven Nutzung davon auszugehen, dass durch die rechtzeitige Baufeldräumung vor März und durch Abstände zu vorhandenen Gehölzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausreichend sicher ausgeschlossen werden können.

Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind mäßig erheblich.

Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Langenpreising werden derzeit ca. 10 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 280 ha⁹. 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 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. Die neuen Wohngebiete und gemischten Gebiete in Langenpreising und Zustorf abzüglich des herauszunehmenden Wohngebiets erhöhen die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 4,3 ha, d.h. um 1,5 Prozent zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Weitere 1,25 ha neu auszuweisender Siedlungsfläche entlang der Prisostraße und in Zustorf sind bereits bebaut, als Hausgarten genutzt oder Teil des Straßengrundstücks.

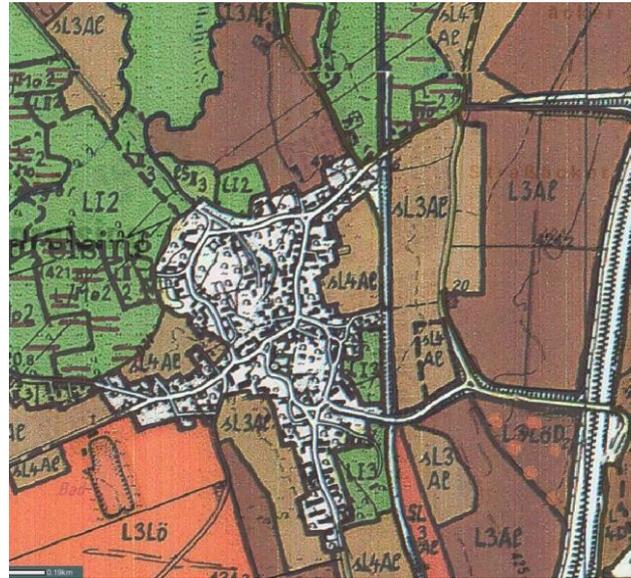
Von den 280 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet Langenpreising wurden im Jahr 2016 ca. 7 ha von Gewerbe und Industrie genutzt. Die Gewerbe- und Industriefläche ist in den letzten zehn Jahren stärker gewachsen als die Zahl der Arbeitsplätze. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche incl. Eingrünung um ca. 4,5 ha, d.h. um 1,6 Prozent zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung stehen in der Regel kaum für Gewerbeansiedlung zur Verfügung. Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden

⁹ aus Gemeindedaten Langenpreising Ausführliche Datengrundlagen 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden für alle Teilplanungsbereiche als mäßig erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich der Bauflächen sind als lehmiges, teils sandig-lehmiges Ackerland mittleren Zustands zu bezeichnen, bei der Gewerbegebietserweiterung guten Zustands. Die Dorfgebietsausweisungen und das kleine Wohngebiet am östlichen Rand von Zustorf betreffen keine Ackerflächen. 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 Bodensystems Bayern für den Hauptort Langenpreising.



Schutzgut Wasser

In sämtlichen Planungsbereichen ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es dort nicht. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die ermittelten Überschwemmungsgebiete des Strogenflutkanals und der Sempt reichen nicht bis an die Baugebiete heran. Die Dorfgebietserweiterung an der Prisostraße befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abbildung). 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 Dorfgebietserweiterung hält ausreichend Abstand zum Strogenflutkanal (ca. 70 m), ebenso die gemischte Baufläche im südlichen Teil der Prisostraße (ca. 100 m). Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall

und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Im Gewerbegebiet sind kaum Baukörper zu erwarten, die in das Grundwasser eindringen. In den Wohngebieten beschränken sich die Baukörper überwiegend auf die Keller von Ein- und Zweifamilienhäusern. 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. Die Baugebiete beeinflussen 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 der Planungsgebiete bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei den geplanten Baugebieten handelt es sich – mit Ausnahme der kleinflächigen Dorfgebietserweiterung, der gemischten Bauflächen am südlichen Teil der Prisostraße und in Zustorf sowie des kleinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Zustorf – um erhebliche Ausweitungen der bestehenden Siedlungen. Sie werden das jeweilige Ortsbild zwangsläufig verändern. Beim Wohngebiet an der Oberen Römerstraße in Zustorf wurde gegenüber früheren Planungen darauf geachtet, dass die bestehenden Siedlungsränder der östlich und nördlich angrenzenden Bebauung nicht wesentlich überschritten werden. Mit der geplanten Eingrünung entsteht hier nur eine gering erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Anders stellt sich die Situation beim Wohngebiet und beim Gewerbegebiet in Langenpreising dar. Wegen ihrer Ausdehnung über bestehende Siedlungsränder hinaus sind die Auswirkungen erheblicher als in Zustorf – die Baugebiete treten deutlicher in Erscheinung. Mit den geplanten Eingrünungen kann allerdings eine schwere Beeinträchtigung vermieden werden, so dass diese Gebiete eine mäßige Beeinträchtigung erwarten lassen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

In den Änderungsbereichen sind teilweise Bodendenkmäler verzeichnet. Das betrifft die Wohngebietsausweisung in Zustorf und die Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker. Auch im östlichen Teil des geplanten Wohngebiets in Langenpreising, in der Mischbaufläche in Zustorf und im kleinen Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Zustorf befinden sich Bodendenkmäler. 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.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Baugebiete und die Gewerbegebietserweiterung nicht ausgewiesen werden, werden die dortigen Flächen weiterhin vor allem landwirtschaftlich genutzt, soweit sie nicht schon bebaut sind. Die zukünftige Entwicklung der Flächen würde durch die mit Landwirtschaft verbundenen Umweltfolgen beeinflusst, die maßgeblich von der Art der Bewirtschaftung abhängen. Die Flächen werden bisher intensiv bewirtschaftet. Der Einsatz von Maschinen zur Bodenbearbeitung und Ernte sowie die Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln beeinflussen den Boden, das Wasser, die Luft und die in der Agrarlandschaft lebenden Tiere und Pflanzen (allgemein Biodiversität). Nach Bewertung des Umweltbundesamtes¹⁰ kann der Einsatz

¹⁰ „Umweltbelastungen der Landwirtschaft“, Umweltbundesamt, 2015

von schweren Maschinen und die intensive Bodenbearbeitung Bodenverdichtungen, eine Gefahr für Wasser- und Winderosionen und einen Verlust der Bodenfruchtbarkeit verursachen. Für Nitratbelastungen des Grundwassers und die Nährstoffübersorgung von Gewässern ist vor allem die intensive Stickstoffdüngung verantwortlich. Ausgebrachte Pflanzenschutzmittel und in den Düngemitteln enthaltene Schwermetalle, Schadstoffe und Rückstände von Arzneimitteln aus der Intensivtierhaltung stellen weitere Belastungen für Ökosysteme dar. Die zukünftige Entwicklung der vorliegend überplanten Flächen würde bei Nichtdurchführung der Planung diesen Einflüssen unterliegen.

Auf der Prisostraße, der Staatsstraße 2082 und in Langenpreising und Zusterf allgemein würde das Verkehrsaufkommen bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig weniger stark zunehmen als bei Durchführung der Planung. Die Gemeinde könnte der großen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebauland dann nicht ausreichend gerecht werden oder würde auf andere Flächen ausweichen.

6.4 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 Vermeidungsmaßnahmen sind in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgesehen und in den nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren oder zu ergänzen:

- Gewerbeemissionen auf Wohnsiedlungen werden durch die Standortwahl der Gewerbegebietserweiterung minimiert.
- Die Wohngebiete werden hauptsächlich abseits von Gewerbe und überörtlichen Straßen geplant. Zur Verringerung von Emissionsbelastungen sind außerdem folgende Maßnahmen geplant:
- Bei allen Neuausweisungen sind Schutzabstände zur Landwirtschaft und Abschirmgrün vorgesehen;
- Im Umfeld der Wohngebiete ist die Asphaltierung von landwirtschaftlichen Wegen zur Verringerung der Staubbildung geplant;
- Gewerbegebiet: Für Beeinträchtigungen durch Emissionen werden im Bebauungsplan Geräuschkontingente festgesetzt. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wurde mit Abstand zum benachbarten Wohngebiet geplant. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist eine schalloptimierte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen. Zu den Hochspannungsleitungen sind Schutzabstände bzw. Nutzungseinschränkungen geplant.
- Die Lage und Ausdehnung der Bodendenkmäler sind rechtzeitig zu ermitteln, um geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung zu treffen. Möglich ist z.B. die Ausgrabung oder die Berücksichtigung der Denkmäler durch Auflagen in den Baugenehmigungsverfahren.
- Die Standorte sind unmittelbar an bestehende Siedlungen angebunden;
- Freihaltung von Schutzgebieten, regionalen Grünzügen, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und soweit möglich von Schwerpunktgebieten des Arten- und Biotopschutzprogramms;
- Freihaltung hochwertiger Natur- und Landschaftsbereiche wie Auen und Hügelland;
- Eingrünung der Baugebiete zur Einbindung in die Landschaft und zur Lebensraumverbesserung für Tiere;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹¹ 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

¹¹ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

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.
- Der Standort der Gewerbegebietserweiterung ermöglicht eine ressourcenschonende Anbindung an vorhandene Infrastruktur wie Straße und Kläranlage. Dementsprechend verringern sich die zusätzlichen Versiegelungen und Energieverbräuche für die Erschließung.
- Die Eingrünung der Baugebiete mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.

Weitere Maßnahmen können in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisungen

Die dargestellten Grünflächen sind kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Auch die Anpassung des Flächennutzungsplans im bestehenden Gewerbegebiet Straßäcker ist nicht ausgleichspflichtig: die Eingriffsfläche wird dadurch nicht verändert. Die Darstellung der bestehenden Bebauung im südlichen Teil der Prisostraße als Mischbaufläche, ein Großteil der Mischbaufläche an der oberen Römerstraße in Zustorf und das kleine Wohngebiet am östlichen Ortsrand von Zustorf werden ebenfalls nicht als Eingriff betrachtet. Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung und der neu geplanten Wohngebiete sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen: ausgeräumte, strukturarme Ackerflächen (Kategorie I). Die Dorfgebietserweiterung betrifft eine Fläche mit mittlerer Bedeutung: anthropogen überprägter Boden, Gärten, Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen (Kategorie II).

Als Eingriffsschwere ist für das Gewerbegebiet von einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen, für die anderen Gebiete von einem niedrigen bis mittleren. Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff Dorfgebietserweiterung (Teilfläche A)
B II - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,5 und 0,8;
Eingriffsfläche: 0,15 ha
Ausgleichsfläche: $0,15 \text{ ha} \times 0,5 \text{ bis } 0,8 = 0,08 \text{ bis } 0,12 \text{ ha}$
- Eingriff Wohngebiet incl. Mischbaufläche Prisostraße (Teilfläche B)
B I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
Eingriffsfläche: 4,29 ha
Ausgleichsfläche: $4,29 \text{ ha} \times 0,2 \text{ bis } 0,5 = 0,86 \text{ bis } 2,15 \text{ ha}$
- Eingriff Gewerbegebietserweiterung (Teilfläche C)
A I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
Eingriffsfläche (incl. Straße): 3,81 ha
Ausgleichsfläche: $3,81 \text{ ha} \times 0,3 \text{ bis } 0,6 = 1,14 \text{ bis } 2,29 \text{ ha}$
- Eingriff Wohngebiet incl. Mischbaufläche Zustorf, obere Römerstraße (Teilfläche D)
B I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
Eingriffsfläche: 1,00 ha
Ausgleichsfläche: $1,00 \text{ ha} \times 0,2 \text{ bis } 0,5 = 0,2 \text{ bis } 0,5 \text{ ha}$
- Herausnahme eines Wohngebiets in Langenpreising (Teilfläche E)
B I - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
Eingriffsfläche: -1,03 ha
Ausgleichsfläche: $-1,03 \text{ ha} \times 0,2 \text{ bis } 0,5 = -0,21 \text{ bis } -0,52 \text{ ha}$

Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2,07 bis 4,54 ha. In den Bebauungsplanverfahren sind bei der Festlegung der konkreten Kompensationsfaktoren die jeweiligen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Zudem ist anhand der verbindlichen Bauleitpläne ergänzend zu prüfen, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann oder ob der Bebauungsplan unter Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen im beschleunigten Verfahren nach § 13b/13a BauGB aufgestellt werden kann.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen soll nicht auf der Flächennutzungsplanebene erfolgen, sondern in den nachfolgenden Verfahren. Die vorliegende Planung weist für die Ortsrandeingrünung insgesamt 1,83 ha Fläche aus, die sich voraussichtlich auch als Ausgleichsfläche eignen. Darüber hinausgehende Ausgleichserfordernisse können auf anderen geeigneten Flächen erbracht werden, die im Flächennutzungsplan schon enthalten sind (z.B. entlang der Sempt und des Hofer Baches oder im Hügel-land östlich des mittleren Isarkanals). Analog zur Darstellung im bisherigen Flächennutzungsplan werden schmale Eingrünungen nicht als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft“ dargestellt, sondern als „Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“. Einer Festsetzung als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan steht diese Darstellung nicht entgegen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, der die Bodennutzung nur in groben Zügen darstellt, kommen als Alternativen vor allem andere Standorte, Gebietszuschnitte oder Nutzungsarten in Frage. Für die Gewerbegebietserweiterung und die Dorfgebietserweiterung wurden bisher keine Alternativen untersucht.

Für das Wohngebiet in Zustorf wurden folgende Alternativen geprüft:

- Größerer Gebietsumfang



Diese Alternative wurde von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange als zu umfangreich angesehen. Die Siedlung hätte sich deutlich über die bestehenden Ortsränder hinaus entwickelt. Die Gemeinde hat den Umfang deshalb deutlich verringert.

- Alternativer Standort



Die Beschränkung auf einen Standort nördlich der Oberen Römerstraße scheiterte an der Verfügbarkeit der Grundstücke und wurde deshalb bis auf weiteres zurückgestellt.

Für das Wohngebiet in Langenpreising wurden ebenfalls Alternativen geprüft:

- Wohngebiet am westlichen Ortsrand



Dieses Wohngebiet konnte wegen der Eigentumsverhältnisse und des geplanten Zuschnitts, der teilweise nur kleine Teilflächen von Flurstücken umfasst, bisher nicht zu Konditionen realisiert werden, die ein Einheimischenmodell zur Eigentumbildung weiterer Bevölkerungskreise ermöglichen. Es wurde deshalb verworfen und wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

- Teilausweisung als Mischgebiet



Es wurde überlegt, den östlichen Teil des Baugebiets entlang der Prisostraße als Mischgebiet auszuweisen, um eine dorfgerechte Nutzungsmischung zu ermöglichen. Einerseits hat sich bei der Besiedelung des Gewerbegebiets Straßacker eine Nachfrage von nicht störenden Gewerbebetrieben nach Baugrundstücken gezeigt, andererseits wurde im Rahmen der Dorferneuerung der Wunsch nach dörflichen Nutzungsmischungen deutlich. Wegen überwiegender Bedenken zum Immissionsschutz wurde der Ansatz aber nicht weiter verfolgt.

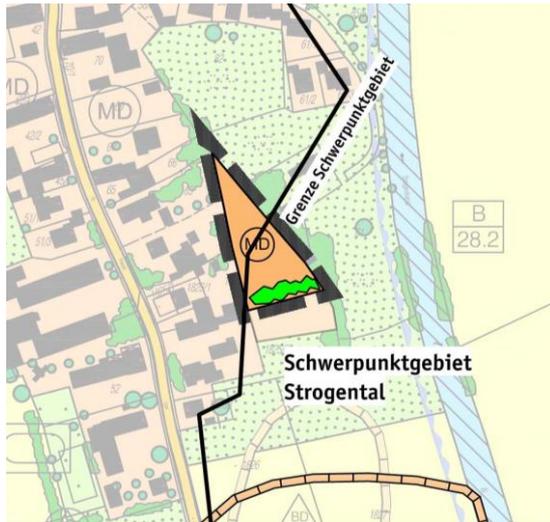
- Ausweisung vollständig als Wohngebiet



In der Planfassung vom 15. November 2016 war das Baugebiet vollständig als allgemeines Wohngebiet geplant. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit einem benachbarten Gewerbebetrieb wurde die Wohngebietsdarstellung im südöstlichen Teil zur gemischten Baufläche geändert.

Auch für das Dorfgebiet in Langenpreising östlich der Prisostraße wurden Alternativen geprüft:

Das Dorfgebiet war ursprünglich etwas größer geplant. Nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde liegt der südliche Teil der Dorfgebietsausweisung im Schwerpunktgebiet Strogental des Arten- und Biotopschutzprogramms (siehe Abbildung unten links). Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Schwerpunktgebiet würden einer Bebauung entgegenstehen. Die Neuausweisung wurde deshalb wie rechts abgebildet verkleinert. Eine vollständige Herausnahme aus dem Schwerpunktgebiet schien wegen der groben Abgrenzung des Schwerpunktgebiets, die auch bebaute Flächen umfasst, nicht erforderlich.



Schwerpunktgebiet



Änderung

6.6 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 Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes 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.

Bei den Wohngebieten an der Prisostraße und in Zustorf ist nach fünf bis zehn Jahren zu prüfen, ob die Bauflächen noch benötigt werden oder schon realisiert wurden. Dies gilt auch für die Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker. Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch		X	
Tiere und Pflanzen		X	
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	X		
Orts- und Landschaftsbild – WA in Zustorf	X		
Orts- und Landschaftsbild – WA/GE in Langenpreising		X	
Kultur- und Sachgüter			X

Die Ausweisung der Baugebiete und die Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker beeinträchtigen die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Schallschutzgutachten
Anlage 9.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Artenschutzgutachten Gewerbegebiet Straßäcker
Anlage 9.2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Artenschutzgutachten Wohngebiete und Mischbauflächen
Anlage 9.3 der Begründung zur 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 2018
- 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 2018
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2018
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018

7 Hinweise

Wasserrecht (Landratsamt Erding)

- Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

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 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).
- Die Gemeinden haben für die Wahrnehmung des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten; um dabei das örtliche Gefahrenpotential ausreichend zu berücksichtigen und eine optimale Aufgabenwahrnehmung durch die gemeindlichen Feuerwehren zu gewährleisten, sollen die Gemeinden grundsätzlich einen Feuerwehrbedarfsplan aufstellen. Das Staatsministerium des Innern gibt den Gemeinden Hinweise zur Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplanes in Form eines Merkblattes. Es wird empfohlen, den zuständigen Kreisbrandrat bei der Erstellung der Feuerwehrbedarfspläne zu beteiligen. Feuerwehrbedarfspläne sind fortzuschreiben und der Entwicklung in den Gemeinden anzupassen.
- Um ihre Aufgaben im abwehrenden Brandschutz und im technischen Hilfsdienst erfüllen zu können, müssen die Gemeinden ihre Feuerwehren so aufstellen und ausrüsten, dass diese möglichst schnell Menschen retten, Schadenfeuer begrenzen und wirksam bekämpfen sowie technische Hilfe leisten können. Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der Alarm auslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist) (vgl. zu Art. 1, Aufgaben der Gemeinden, VollzBekBayFwG). Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Tagesalarmstärke der Feuerwehren regelmäßig zu überprüfen.
- Für die geplanten Baugebiete kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Landschaftsplanung und Grünordnung

- Um eine ausreichende Eingrünung der Baugebiete zu gewährleisten, sollten die geplanten Eingrünungsflächen im Eigentum der Gemeinde bleiben.

Denkmalschutz

- Im Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler. Auf Art. 7 und 8 DSchG wird hingewiesen.

Landwirtschaft

- Die geplanten Wohngebiete grenzen unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von tierhaltenden Betrieben an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner der Gebiete negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen durch die Landwirte darf auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und sollten problemlos die Straßen zu den Ackerflächen befahren können.
- Bei der Entwicklung der Baugebiete ist auf eine flächensparende Planung zu achten, um den Verlust an wertvoller Ackerfläche nicht unnötig zu beschleunigen (z.B. mehrgeschossige Bauweise).
- 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).
- Zur Vermeidung von Staubbildung wird im Umfeld der neuen Wohngebiete die Befestigung landwirtschaftlicher Wege empfohlen (z.B. Asphaltierung). Außerdem wird eine Eingrünung, ggf. in Verbindung mit Wällen zur Abschirmung der Wohngebiete gegen Lärm und Staub empfohlen.

Gewerbe (Handwerkskammer für München und Oberbayern)

- Für die gewerblichen Flächen empfiehlt sich eine langfristige Sicherung durch Einschränkung von Betriebsleiterwohnungen.
- Bei der Gewerbegebietserweiterung ist zugunsten des Handwerks eine kleinteilige Parzellierung in Betracht zu ziehen.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Die Ausweisung von neuen Bau- und Gewerbeflächen erfordert grundsätzlich eine Erschließung mit Trinkwasser. Die im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Flächen können durch den Wasserzweckverband Berglerner Gruppe erschlossen werden. Vorsorglich wird eine Kostenbeteiligung der Gemeinde Langenpreising an der Erschließung der Baugebiete angemeldet.
- Sollte ein erhöhter Löschwasserbedarf entstehen, sind die erforderlichen Investitionen durch die Gemeinde Langenpreising zu veranlassen und die Kosten zu tragen.

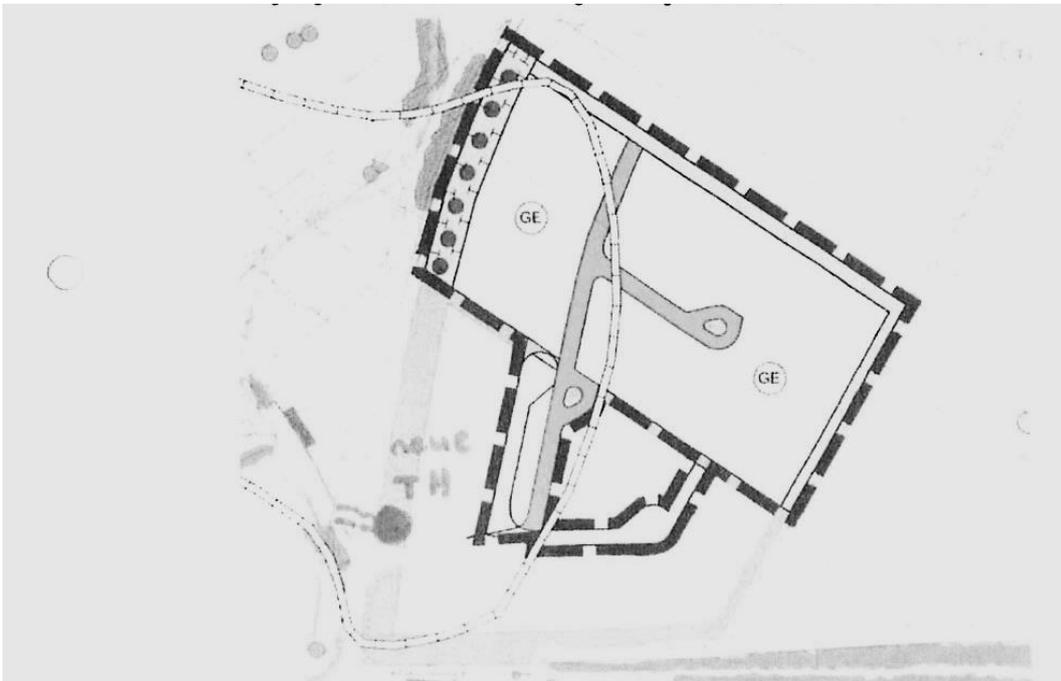
Stromversorgung (EVU Langenpreising)

- Die Stromversorgung der geplanten Gebiete kann vom EVU Langenpreising sichergestellt werden.

Stromversorgung, Freileitungen (Bayernwerk AG)

- Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets Straßäcker verläuft eine 110 kV-Freileitung mit einer Schutzzone beiderseits der Leitungsachse. Die Leitung ist mit der Schutzzone im Flächennutzungsplan eingezeichnet.
- In der Schutzzone bestehen Bau- und Pflanzbeschränkungen. Pläne für Bau- und sonstige Maßnahmen sind der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Das gilt hier insbesondere für die geplante Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen.
- Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich von Hochspannungsleitungen wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden, bzw. vom Leitungsbetreiber auf Kosten des Grundstückseigentümers.

- Die Versorgung des Dorfgebiets an der Prisostraße (Teilgeltungsbereich A) mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungsnetz.
- Die Versorgung des neuen Wohngebiets an der Prisostraße mit elektrischer Energie erfolgt aus der bestehenden Transformatorstation Nr. 10654 „Prisostr.“. Hierzu wird das Verlegen von neuen Niederspannungskabeln erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung sollen neue Anlagen der Bayernwerk AG erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens drei Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
- Zur Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Eine entsprechende Fläche von ca. 20 m² ist der Bayernwerk AG für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Einmündung in das Gewerbegebiet eingeplant werden (siehe Lageplan „TH“) Die Trafostation kann über neu zu verlegende 20 kV-Kabelleitungen (System) an das bestehende 20 kV Kabelnetz angebunden werden.



- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Im Bebauungsplanverfahren ist das zuständige Netcenter Pfaffenhofen zu beteiligen (Bayernwerk AG, Netcenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen).
- Soweit die Erschließung der Stromversorgung durch das EVU Langenpreising erfolgt, sind die vorstehenden Hinweise im Einzelfall hinfällig.

Bahnstromleitung Eitting-Pffrombach (Deutsche Bahn Immobilien)

- Im Planungsgebiet verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 414 Eitting-Pffrombach mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur

Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Im Bereich des Schutzstreifens ist mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten und schuldrechtlicher Verträge zu rechnen. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü. NN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.
- Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des BImSchG genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den die Bahn die Zustimmung zur Bebauung gibt, von den Bahnstromleitungen eingehalten. In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Geräte empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.
- Die DB Immobilien behält sich vor, zu Bebauungsplänen Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Das Gebiet ist zum Teil bereits mit Erdgas erschlossen. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer ist eine Erdgaserschließung von Grundstücken, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, beabsichtigt.
- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Energie Südbayern GmbH schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen einzuhalten ist oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Kabelfernsehen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH)

- Im Planbereich für das neue Wohngebiet an der Prisostraße befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei konkreten Planungen und Bauvorhaben wird Vodafone Kabel Deutschland eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den Leitungsbestand abgeben.
- In den anderen Planungsbereichen befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone Kabel Deutschland und es ist auch keine Neuverlegung geplant.

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Langenpreising weist zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen ein Wohngebiet an der Prisostraße in Langenpreising und ein Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand von Zustorf aus und erweitert das Gewerbegebiet Straßäcker. Zur Abrundung werden außerdem kleine Misch- und Wohnbauflächen in Langenpreising und Zustorf ausgewiesen.

9 Anlagen

9.1 Schallschutzgutachten (Wohngebiet Prisostraße)

Schalltechnisches Gutachten – 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes in Langenpreising; Messung, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche
17. Juli 2017, hoock farny ingenieure, Landshut

9.2 Artenschutzgutachten (Gewerbegebietserweiterung)

Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenpreising;
4. November 2011, Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, München

9.3 Artenschutzgutachten (Wohngebiete und Mischbauflächen)

Gemeinde Langenpreising 15. Flächennutzungsplanänderung Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
10. Oktober 2018, Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising

Wartenberg, den

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