



Gemeinde Langenpreising
15. Flächennutzungsplanänderung
Zusammenfassende Erklärung

23. Mai 2019

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 beschlossen. Die Änderung wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Laut § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Dem Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 16. April 2019 vom Landratsamt Erding genehmigt.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand laut derzeitiger FNP-Darstellung aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit der Änderungsbereiche aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt und fortgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im FNP berücksichtigt wurden:

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung von Wohngebieten gegen landwirtschaftliche Emissionen - Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet, als vorbereitende Maßnahme zum Schutz gegen Gewerbelärm - Standortentscheidung für das Gewerbegebiet unter Immissionsschutzgesichtspunkten (möglichst weitab von störeffindlichen Bereichen wie Wohn- oder Erholungsnutzungen); - Planung der Wohngebiete außerhalb von Fluglärmschutzbereichen;
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf neuen Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; - artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen; - Stattliche Eingrünung der Wohngebiete, die jeweils voraussichtlich den langfristigen Ortsrand bilden wird. Diese Eingrünung kann auch als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden;
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisungen an bestehende Baugebiete; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Herausnahme eines Wohngebiets als Teilausgleich der Neuausweisungen; - Abschnittsweise Realisierung des Gewerbegebiets Straßäcker, bedarfsgerecht;
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisungen an bestehende Baugebiete; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Herausnahme eines Wohngebiets als Teilausgleich der Neuausweisungen; - Abschnittsweise Realisierung des Gewerbegebiets Straßäcker, bedarfsgerecht;
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Freihaltung der Gewässerbereiche von Neuausweisungen; - Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen; - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten;
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Keine erheblichen Eingriffe durch die Planung; - Durchgrünung der Wohngebiete und – soweit möglich – des Gewerbegebiets mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen; - Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung der Neuausweisungen an bestehende Baugebiete; - Freihaltung des Hügellands von Neuausweisungen; - Eingrünung der Baugebiete mit Wald als Schutz des Landschaftsbildes;
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bodendenkmäler sind nachrichtlich im Plan dargestellt, zur Beachtung bei weiteren Planungen; - Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 15. November 2016 (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Januar/Februar 2017 durchgeführt.

<i>Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH, München</i> - Informationen zur Ölleitung Triest-Ingolstadt	keine Planänderung
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Hinweis auf Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Erschließung - Hinweis auf Zuständigkeit der Gemeinde bei der Löschwasserversorgung	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i> - Hinweis auf Konformität mit Landesentwicklungsprogramm	keine Planänderung
<i>Bayernwerk AG, Bamberg</i> - Hinweis auf Hochspannungsleitungen, Schutzzonen und Schutzvorschriften - Informationen zur elektrischen Erschließung	keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Informationen zu Erdgasversorgung	keine Planänderung Aufnahme Informationen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft und weitere</i> - Informationen zu Altlasten, Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung und Straßenerschließung - Hinweise zur Ausrüstung der Feuerwehr und zur Aufstellung eines Feuerwehrbedarfsplans	keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Hinweis auf Bauverbotszone an der Staatsstraße 2082	Planänderung: Ergänzung „Anbauverbotszone“
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Informationen zu bekannten und vermuteten Bodendenkmälern - Hinweis auf gesetzliche Vorschriften	Planänderung: Darstellung eines Bodendenkmals Aufnahme Hinweise in die Begründung
<i>DB Services Immobilien GmbH, München</i> - Hinweis auf Hochspannungsleitungen, Schutzzonen und Schutzvorschriften	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung</i> - Kritik an Größe der Wohngebietsausweisungen - Anregung der Herausnahme einer Fläche - Forderung Bedarfsnachweis	Planänderung: eine Wohngebietsfläche wird gestrichen; Ausarbeitung Bedarfsnachweis in der Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Hinweis auf Arten- und Biotopschutzschwerpunktgebiet Strogntal - Anregung konkreter Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen - Anregung zur Eingrünung des Gewerbegebiets - Kritik an Umfang der Wohngebietsausweisung in Zustorf - Anregung zur Gestaltung der Eingrünungen als Ausgleichsmaßnahmen	Planänderung: Verkleinerung der Dorfgebietsausweisung östlich Prisostraße; Aufnahme möglicher Ausgleichsmaßnahmen in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen	Planänderung: Darstellung „Umwelt-schutzmaßnahmen“ beim Gewerbegebiet; Beauftragung Schallschutzgutachten; Änderung Teilfläche Wohngebiet in Mischbaufläche;
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweise auf landwirtschaftliche Emissionen durch Äcker und Hofstellen - Hinweis auf Staubentwicklung an Feldwegen - Anregung zu flächensparender, mehrgeschossiger Bauweise - Anregungen zur Gestaltung von Eingrünungen und Ausgleichsflächen	Planänderung: Darstellung einer Hecke am westlichen Rand des Wohngebiets Prisostraße; Aufnahme Hinweise in die Begründung

<i>Bund Naturschutz e.V. Bayern, Kreisgruppe Erding</i> - Kritik an Größe der Neuausweisungen - Anregung einer Bürgerbeteiligung - Hinweis auf Gewerbe und Windrad an der Prisostraße - Anregung zur Herausnahme von Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan	Planänderung: ein Wohngebiet wird gestrichen; Beauftragung Schallschutzgutachten für Gewerbe Prisostraße; Änderung Teilfläche Wohngebiet in Mischbaufläche;
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen - Hinweis auf fehlende Flurstücksnummer beim Wohngebiet Prisostraße - Hinweis zur Anlage von Ausgleichsflächen - Hinweis zu Verkehrsflächen	keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung und Ergänzung Flurstücksnummer
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Anregung zur kleinteiligen Entwicklung der Baugebiete - Anregung zur Einschränkung von Einzelhandel und Betriebswohnungen - Hinweis auf unterschiedliche Nummerierungen in der Begründung	keine Planänderung Aufnahme der Anregungen in die Begründung, Korrektur der Nummerierung
<i>Einwender 1</i> - Antrag auf Einbeziehung vorhandener Bebauung an der Prisostraße als Baufläche	Planänderung: der Bereich wird als Mischbaufläche dargestellt
<i>Einwender 2</i> - Bedenken wegen landwirtschaftlicher Emissionen beim Wohngebiet Prisostraße - Anregung einer staubfreien Befestigung der Feldwege	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Einwender 3</i> - Bedenken wegen gewerblichen Emissionen an der Prisostraße - Anregung der Eintragung von Duldungsdienstbarkeiten	Planänderung: Beauftragung Schallschutzgutachten; Änderung Teilfläche Wohngebiet in Mischbaufläche; Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>Einwender 4</i> - Bedenken wegen landwirtschaftlichen Emissionen an der Prisostraße - Anregung der Eintragung von Duldungsdienstbarkeiten - Anregung einer staubfreien Befestigung der Feldwege	keine Planänderung Aufnahme der Anregungen in die Begründung
<i>Einwender 5</i> - Bedenken wegen landwirtschaftlichen Emissionen an der Prisostraße - Anregung eines Lärmschutzwalls - Anregung einer staubfreien Befestigung der Feldwege	keine Planänderung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 24. August 2017 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Januar/Februar 2018 durchgeführt.

<i>Wasserzweckverband Berglermer Gruppe, Wartenberg</i> - Information zur Erschließung der Baugebiete	Keine Planänderung
<i>EVU Langenpreising</i> - Information zur Erschließung der Baugebiete	Keine Planänderung
<i>Bayernwerk Netz GmbH, München</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme - Hinweis zur weiteren Beteiligung	Keine Planänderung
<i>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg</i> - Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<i>DB Services Immobilien GmbH, München</i> - Verweis auf frühere Stellungnahme	Keine Planänderung
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung und Straßenerschließung - Hinweise zur Ausrüstung der Feuerwehr und zur Aufstellung eines Feuerwehrbedarfsplans	keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung

<p><i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf landwirtschaftliche Emissionen durch Äcker und Hofstellen - Hinweis auf Staubentwicklung an Feldwegen - Anregung zu flächensparender, mehrgeschossiger Bauweise - Anregungen zur Gestaltung von Eingrünungen und Ausgleichsflächen 	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis zur flächensparenden Siedlungsentwicklung
<p><i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf frühere Stellungnahme - Anregungen zur Gestaltung von Eingrünungen und Baumpflanzungen - Hinweis auf geplante landwirtschaftliche Halle in der Nähe des Wohngebiets an der Prisostraße 	Keine Planänderung
<p><i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf frühere Stellungnahme 	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis zur kleinteiligen Parzellierung des Gewerbegebiets in die Begründung
<p><i>Markt Wartenberg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung zur Herausnahme der Gewerbegebietsfläche südlich Isarkanal 	Keine Planänderung
<p><i>Bund Naturschutz e.V. Bayern, Kreisgruppe Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kritik an Größe des Wohngebiets an der Prisostraße - Anregung zur Herausnahme von Wohnbauflächen, die nicht realisiert werden können - Bedenken und Anregung zu Ortsrandeingrünungen - Bedenken zur Größe der Gewerbegebietserweiterung 	Keine Planänderung Aufnahme der Anregung zur Anlage von Eingrünungen auf öffentlichen Flächen in die Begründung
<p><i>Bund Naturschutz e.V. Bayern, Kreisgruppe Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kritik an Größe der Wohngebiets und der Gewerbegebietserweiterung - Bedenken zur Artenschutzprüfung 	Keine Planänderung
<p><i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedenken zur Ermittlung des Flächenbedarfs - Anregung zur Erhebung der Nachfrage an Bauflächen - Bedenken zur Ausdehnung des Wohngebiets an der Prisostraße - Anregung einer einzeiligen Bebauung beidseits der Straße 	Keine Planänderung Aufnahme von Bewerberlisten für Wohn- und Gewerbegrundstücke in die Begründung
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung zu weiteren Darstellungen im Flächennutzungsplan - Bedenken zur Mischbaufläche an der Prisostraße wegen der Überplanung ökologisch wertvoller Wiesenbestände und Obstwiesen - Anregung zur Verkleinerung des Wohngebiets in Zustorf; insbesondere zur Berücksichtigung von Wiesenbrütern und von Moorböden - Bedenken zur Mischbaufläche im ABSP-Schwerpunktgebiet Strogntal - Hinweis auf notwendige Artenschutzprüfungen 	Keine Planänderung Durchführung von Artenschutzprüfungen
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf möglichen Lärmkonflikt an der Prisostraße (Lärmrichtwerte Mischgebiet überschritten) - Anregung zur Darstellung von Umweltschutzmaßnahmen im Plan (Planzeichen 15.6) - Verweis auf frühere Stellungnahme 	Planänderung: Darstellung von Umweltschutzmaßnahmen bei der Mischbaufläche an der Prisostraße, nahe dem vorhandenen Gewerbebetrieb
<p><i>Einwender 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Antrag auf Ausweisung weiterer Bauflächen an der Prisostraße 	Keine Planänderung
<p><i>Einwender 2</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Antrag auf Ausweisung einer Mischbaufläche am westlichen Ortsrand von Zustorf (Flurstücke 3008, 3009, 3010, bisher landwirtschaftliche Fläche, teilweise bebaut) 	Planänderung: die Mischbaufläche wird im Flächennutzungsplan dargestellt
<p><i>Einwender 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Antrag auf Ausweisung weiterer Bauflächen an der Prisostraße 	Keine Planänderung
<p><i>Einwender 4</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedenken gegen die Gewerbegebietserweiterung wegen Verkehrslärm, Flächenverbrauch, Verlust besonders ertragreicher Böden 	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis auf Ausschluss verkehrsintensiver Betriebe im Gewerbegebiet

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 25. Oktober 2018 (Entwurf)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Dezember 2018/Januar 2019 durchgeführt.

<p><i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Wasserversorgung - Hinweise zur Kostentragung bei der Erschließung 	keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung
<p><i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Informationen zu vorhandenen Leitungen und Schutzvorschriften 	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<p><i>DB Services Immobilien GmbH, München</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Hochspannungsleitungen, Schutzzonen und Schutzvorschriften 	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<p><i>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen 	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<p><i>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf notwendige Beteiligung bei Erschließungsmaßnahmen 	keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
<p><i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf frühere Stellungnahme 	keine Planänderung
<p><i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Baugenehmigung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle in der Nähe des geplanten Wohngebiets an der Prisostraße - Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzungen in der Nähe der geplanten Mischbauflächen in Zustorf 	Keine Planänderung
<p><i>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung zur Umsetzung der Baugebietsausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung 	Keine Planänderung
<p><i>Landratsamt Erding, SG 41-2, Technische Bauaufsicht/Bauleitplanung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedenken zur Ausdehnung des Wohngebiets an der Prisostraße - Anregung einer einzeiligen Bebauung beidseits der Straße - Anregung zur Vergrößerung der Mischbaufläche am westlichen Ortsrand von Zustorf, zur städtebaulichen Abrundung 	Keine Planänderung
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung zur Aktualisierung der Artenschutzprüfung für das Gewerbegebiet aus dem Jahr 2011 - Bedenken zur Mischbaufläche am westlichen Ortsrand von Zustorf wegen des dortigen Obstbaumbestands 	Keine Planänderung; Aufnahme von Hinweisen zur Artenschutzprüfung und zum Erhalt von Obstbäumen in die Begründung
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf geltende Lärmrichtwerte in den neu hinzugekommenen Mischbauflächen - Hinweis auf Verkehrslärm beim Gewerbegebiet Straßäcker, aufgrund neuer Verkehrszahlen, Größe des Einwirkungsbereichs 	Keine Planänderung; Aufnahme der Information zum Verkehrslärm in die Begründung
<p><i>Bund Naturschutz e.V. Bayern, Kreisgruppe Erding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kritik an Größe und Lage des Wohngebiets an der Prisostraße - Anregung einer Ortsentwicklung am Ortszentrum - Anregung einer dichteren Bebauung, um Flächen zu sparen - Bedenken und Anregung zu Ortsrandeingrünungen - Bedenken zur Größe der Gewerbegebietserweiterung - Anregung zur Verkleinerung der Erweiterung bzw. zur Abschnittsbildung 	Keine Planänderung; Aufnahme der Anregung zur Abschnittsbildung in die Begründung
<p><i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf frühere Stellungnahme 	Keine Planänderung
<p><i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz 	Keine Planänderung; Übernahme Hinweis zum Brandschutz in Freileitungsbereichen in die Begründung
<p><i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Grünzug Sempttal nördlich von Zustorf 	Keine Planänderung; Aufnahme Hinweis in die Begründung

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen 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.

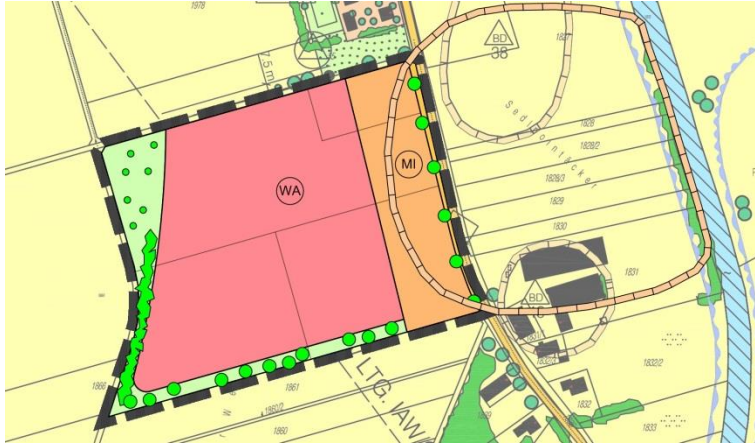
Für das Wohngebiet in Langenpreising wurden ebenfalls Alternativen geprüft:

- Wohngebiet am westlichen Ortsrand



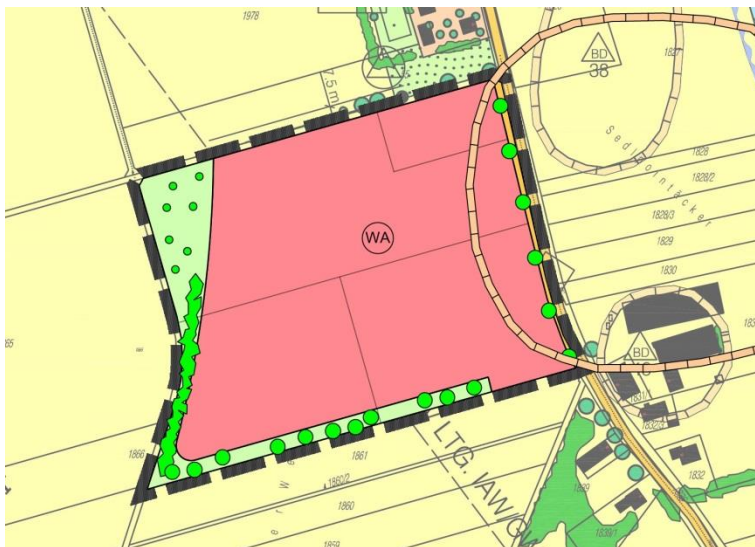
Dieses Wohngebiet konnte über bisher wegen der Eigentumsverhältnisse und des geplanten Zuschnitts, der teilweise nur kleine Teilflächen von Flurstücken umfasst, nicht zu Konditionen realisiert werden, die ein Einheimischenmodell zur Eigentumbildung weiter Bevölkerungskreise ermöglichen. Es wurde deshalb 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 dorfgerichte 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.

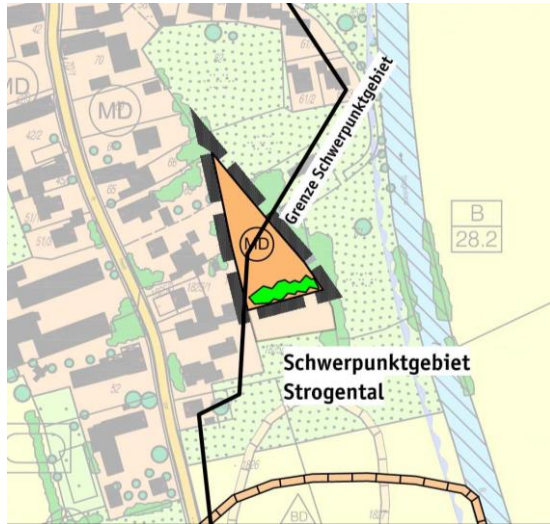
- Ausweisung vollständig als Wohngebiet



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