

Gemeinde

Langenpreising

Lkr. Erding

Bauleitplan

19. Änderung des Flächennutzungsplans

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kastrup

Aktenzeichen

LAP 1-19

Datum

31.01.2025

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung, Planungsziel, Plangebiet

Am 14.06.2022 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung wird als 19. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren gegeben. Sie umfasst den Ortsteil Hinterholzhausen.

Gemäß Urteil des Bayerischen VGH erfüllt Hinterholzhausen die Kriterien für einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Gemeinde sah daraufhin, auch aufgrund von Bauwünschen aus der ortsansässigen Bevölkerung, die Notwendigkeit im Sinne der Richtigkeit des Flächennutzungsplans dieser planungsrechtlichen Beurteilung auch in dessen Darstellung Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang wurden auf Grundlage einer Rahmenplanung auch geeignete, bisher nicht dem Innenbereich zuzurechnende Flächen im Außenbereich als Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im östlichen, eher ländlich geprägten Teil der Gemeinde Langenpreising. Es hat eine Größe von rd. 4,1 ha und umfasst die gesamte Ortslage des Ortsteils. Die Bebauung liegt im Talraum des Hinterholzhausener Grabens, der hier durch mehrere Zuflüsse von Süden gespeist wird. Unmittelbar nördlich und südlich der Bebauung steigt das Gelände steil an.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotop, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Durch Überbauung und Versiegelung ergeben sich auf den nachfolgenden Planungsebenen negative Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit ergeben sich auf die Schutzgüter Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Arten, Biotop und biologische Vielfalt.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Mögliche Ausgleichsflächen sind rund um den im Osten geplanten Löschweiher oder am Hinterholzhausener Graben denkbar.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

- Es wurde von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben. Der Einwender wendet sich dagegen, dass sein Grundstück nicht in Gänze als Baufläche, sondern partiell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Zudem wendet er sich gegen die Darstellung von Gewerbeflächen in Nachbarschaft zu seinem Grundstück und gegen weitere, Außenbereichsflächen betreffende Baugebietsdarstellungen. In der Abwägung zwischen den privaten Belangen des Eigentümers und anderen Belangen, insbesondere dem Hochwasserschutz und der Berücksichtigung der örtlichen Wirtschaft und deren Anforderungen, räumte die Gemeinde letzteren den

Vorrang ein und hielt an ihrer Planung fest.

- Die Regierung von Oberbayern teilte mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe. Sie wies aber auf eine, rund 640 m nord-östlich des Planungsgebiets liegende Konzentrationszone Windkraft als Teil eines Interkommunalen Sachlichen Teil-Flächennutzungsplans „Windkraft“ hin. Sie gab zu Bedenken, dass eine erstmalige Darstellung des Ortsteils Hinterholzhausen die Errichtung von Windenergieanlagen innerhalb der Konzentrationszone erschweren oder verhindern könnte. Die Gemeinde verwies auf die bestehende planungsrechtliche Situation in Hinterholzhausen (unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) und konnte vor diesem Hintergrund eine Erschwerung oder Verhinderung von Windenergieanlagen durch ihre Planung nicht erkennen. Sie sah daher von Änderungen ab.
- Das Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde, regte an, Vermeidung-/ Minimierungsmaßnahmen zu Gebäudebrütern zu ergänzen und die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets durch Eingrünungsmaßnahmen zu den landschaftlich wirksamen Seiten nach Süden und Osten zu ergänzen. Die Anregungen wurden aufgegriffen und die Planzeichnung geändert sowie die Begründung ergänzt.
- Das Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde, wies auf bestehende landwirtschaftliche Rinderhaltungen hin und auf die Notwendigkeit ihrer Berücksichtigung bei heranrückender Bebauung. Diese Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
- Das Landratsamt Erding, Bodenschutz, wies auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Auffüllungen, Abfällen oder Altlasten hin. Dies wurde in die Begründung aufgenommen.
- Das Landratsamt Erding, Wasserrecht, wies auf die Regelwerke für den Umgang mit Niederschlagswasser hin. Planänderungen waren deswegen nicht veranlasst.
- Die Kreisbrandinspektion wies auf die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen sowie die Feuerwehrbedarfsplanung als kommunale Aufgaben hin. Die Gemeinde führte aus, dass sie mit Hilfe des in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Löschwasserteichs auf die unzureichende Löschwasserversorgung in Hinterholzhausen reagiere.
- Das Wasserwirtschaftsamt München wies darauf hin, dass das Planungsgebiet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Hinterholzhausener Grabens befinde und der Fläche daher Rückhaltefunktion zukomme. Der Überplanung des Gebietes wurde daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt. Ebenso konnte der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht zugestimmt werden, da aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich bei der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes die Errichtung einer Sammelkanalisation für das Schmutzwasser (die hier nicht gegeben ist) als unverzichtbar erachtet wird. Nach klärenden Gesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde die Plandarstellung dahingehend geändert, dass bisher ausgewiesene Bauflächen innerhalb des Überschwemmungsbereichs, die nicht dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind, als Bauflächen aus der Planzeichnung herausgenommen wurden. Im Hinblick auf die Problematik der Abwasserbeseitigung konnte die Gemeinde

zusichern, dass sie die Maßgabe, dass auch im ausgewiesenen Gewerbegebiet nur häusliches und kein gewerbliches Abwasser erzeugt werden darf, umsetzen wird und dass sie ihr Abwasserbeseitigungskonzept fortschreiben wird.

- Die Flughafen München GmbH wies darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München und bei Berücksichtigung der bestandskräftig planfestgestellte Erweiterung des Flughafens um eine dritte S/L-Bahn in deren Anflugfläche liege. Die zulässige Bauhöhe gemäß 12 LuftVG betrage 538 ü. NN. Das überplante Gebiet liege jedoch außerhalb der Zonen der für den Flughafen München festgelegten Lärmschutzbereiche. Die Hinweise zum Bauschutz wurden in die Begründung aufgenommen.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege auf ein bestehendes Baudenkmal (Kath. Filialkirche Kreuzerhöhung) und auf die Erlaubnispflicht von Bauvorhaben im Nähebereich hin. Teilfläche Nr. 2 wurde wegen einer Beeinträchtigung des Denkmals aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt. Diese Fläche wurde daher von einer Baufläche in eine Grünfläche geändert. Zur Erlaubnispflicht wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.
Desweiteren wies die Behörde auf das bestehende Bodendenkmal im Plangebiet und auf die Erlaubnispflicht für Bauvorhaben in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, hin. Dieser Hinweis wurde ebenfalls in die Begründung aufgenommen.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding wies auf die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen hin und forderte Grenzabstände für Bepflanzungen zur Vermeidung von Verschattung und sonstigen Beeinträchtigungen. Zudem müsse die Erschließung und Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen gesichert bleiben und umliegende landwirtschaftliche Betriebe dürften in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden. Die Begründung wurde daraufhin bzgl. der landwirtschaftlichen Immissionen noch ergänzt. Für die übrigen Anregungen wurde auf die Ebene des Bebauungsplans verwiesen.
- Der Bayerische Bauernverband wies auf die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin und forderte eine ausreichende Breite von Zufahrtswegen für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Hinweise zu Immissionen wurden in die Begründung aufgenommen, beim anderen Hinweis wurde auf die Ebene des Bebauungsplans verwiesen.
- Allgemeine Hinweise der bayernwerk netz GmbH nahm die Gemeinde zur Kenntnis.
- Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, die Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung betrafen, nahm die Gemeinde zur Kenntnis.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Darstellung des Ortsteils Hinterholzhausen als Baufläche vollzieht die Gemeinde die Situation, dass der Siedlungskörper planungsrechtlich als im Zusammenhang bebaute Ortslage einzustufen ist, auch in der Flächennutzungsplanung nach.

Die Flächen, die arrondierend in die Bauflächendarstellung einbezogen sind, wurden im Zuge einer vorangegangenen Rahmenplanung ermittelt. Unter dem Primat der weitgehenden Innenentwicklung waren Lage wie Umfang der neuen Bauflächen ohne nennenswerte Alternativen.

Hinsichtlich der dargestellten Gewerbefläche gilt: Hier möchte sich ein bereits seit mehreren Jahren in Hinterholzhausen Nr. 4 (Fl. Nr. 4614) ansässiger Betrieb ansiedeln, dessen bisher an einem innerörtlichen Standort angemietete Flächen nun vom Eigentümer selbst benötigt werden. Als Ersatzstandort kommen zur Vermeidung von Schäden nur Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets in Betracht.

Da der Eigentümer mit seiner Familie in Nr. 10 Hinterholzhausen wohnt und Eigentümer der benachbarten Grundstücke Fl. Nr. 4644/ und 4674 ist, ist für ihn die Nutzung dieser Grundstücke für den Neubau seiner Glaserei naheliegend und auch notwendig. Denn aus wirtschaftlichen Gründen ist ein Erwerb von Flächen für die Betriebsverlagerung für den Eigentümer keine Alternative, d.h. somit kommen weder andere Standorte in Hinterholzhausen noch andere Standorte innerhalb der Gemeinde, z. B. im Gewerbegebiet ‚Strassacker‘, in Betracht. Auch kann der Eigentümer nur so weiterhin die ständige Erreichbarkeit vor Ort sicherstellen.

Gemeinde

Langenpreising, den

10.02.2025

.....
.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister