



Gemeinde Langenpreising
20. Flächennutzungsplanänderung
Begründung

7. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
3.1	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien	4
3.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung.....	5
4	Änderungen	14
4.1	Ausweisung eines Mischgebiets in Langenpreising	14
4.2	Ausweisung eines Wohngebiets in Zustorf	14
4.3	Umfang der Planung	15
5	Umweltbericht	16
5.1	Einleitung	16
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	24
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
5.8	Quellen	24
6	Hinweise.....	25
7	Zusammenfassung	28

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Am 10. Oktober 2023 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, eine 20. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Wohngebiets in Zustorf und eines kleinen Mischgebiets in Langenpreising durchzuführen (siehe Abbildung, Lageplan). Die Planungsgebiete sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft, als Grünfläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

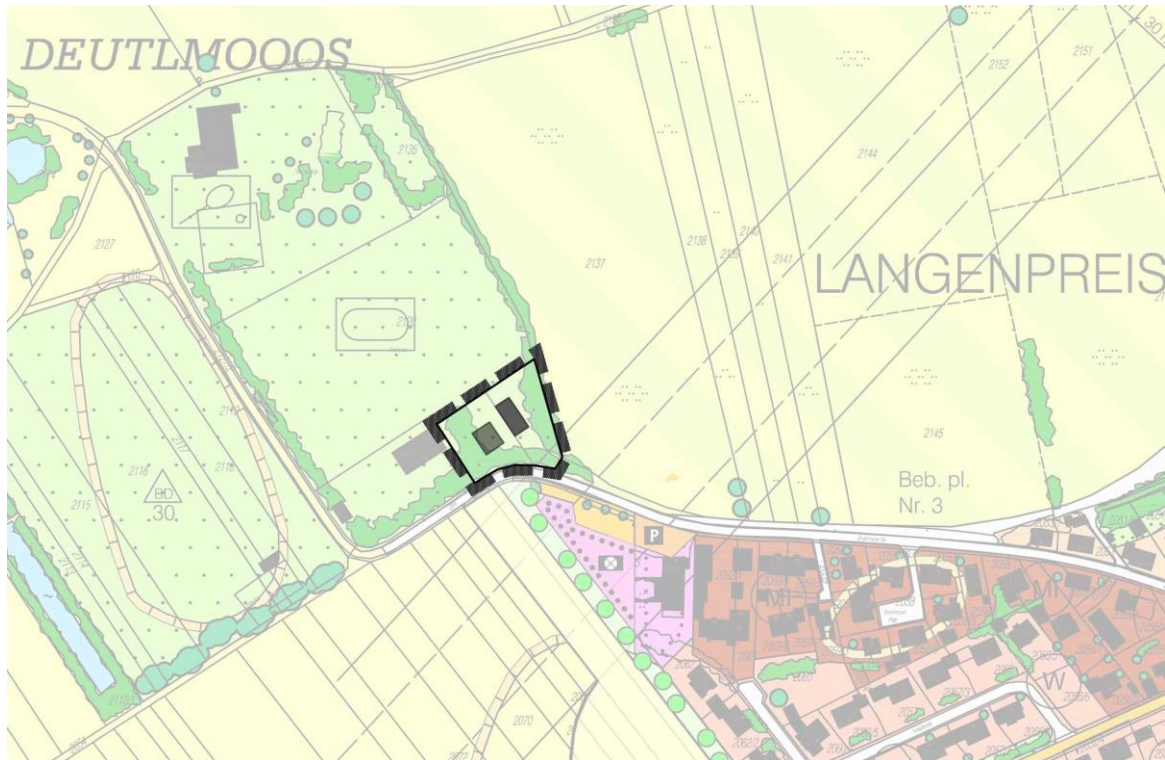


Abbildung: Teilgeltungsbereich 1 (Ausweisung Mischgebiet in Langenpreising)

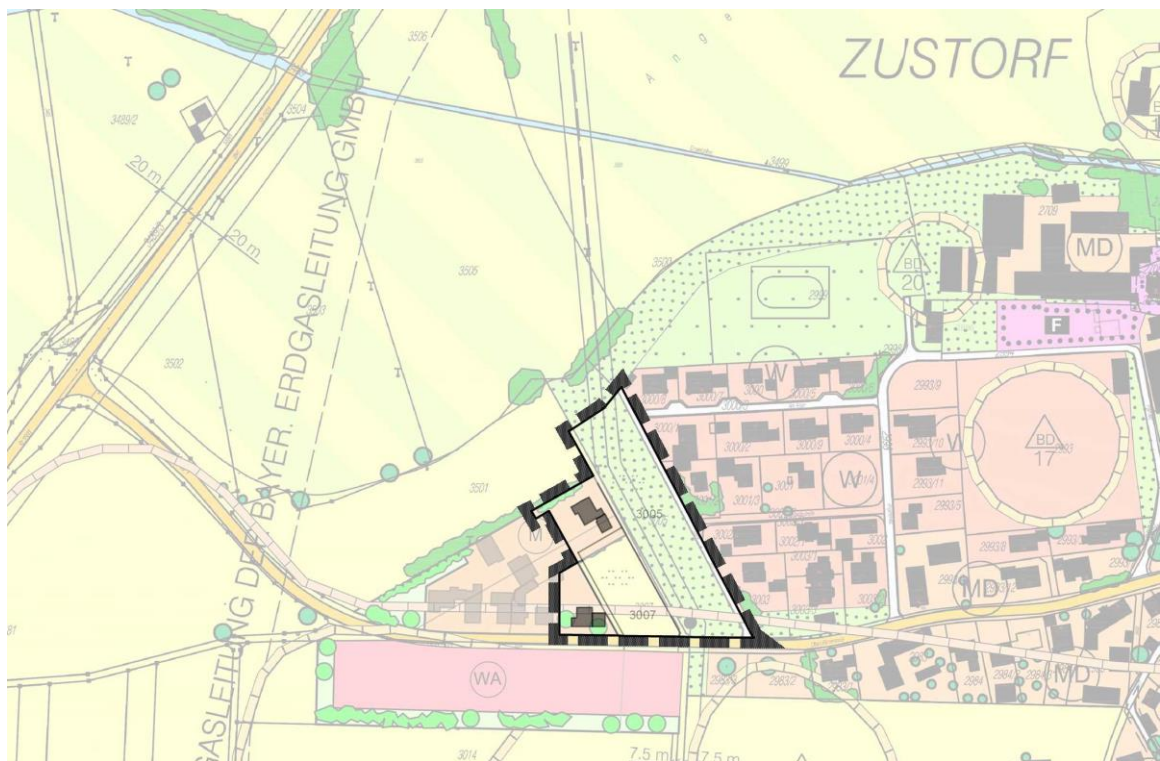


Abbildung: Teilgeltungsbereich 2 (Ausweisung Wohngebiet in Zustorf)

2 Ziele und Zwecke der Planung

Während des Neubaus des Schulhauses in Langenpreising wurde die Grundschule vorübergehend auf das Sportgelände an der Deutlmooser Straße ausgelagert. Ein Teil der Klassen wurde im Sportvereinsheim untergebracht, für einen anderen Teil hat die Gemeinde ein erdgeschossiges Interimsgebäude in Holzständerbauweise errichtet. Für dieses Gebäude am Sportgelände sucht die Gemeinde eine Nachnutzung. Ggf. möchte sich dort eine Arztpraxis ansiedeln. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Zur Schaffung von Baurecht für eine Nutzungsänderung soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Für den Bereich der Talstraße in Zustorf hat der Gemeinderat am 05. September 2023 den Grundsatzbeschluss für eine bauliche Entwicklung gefasst. Dieses Wohngebiet war bereits in der 14. Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Da sich zu diesem Zeitpunkt aber keine Verfügbarkeit eines im Privateigentum befindlichen Teiles abzeichnete, hat die Gemeinde von der Ausweisung des Wohngebietes abgesehen. Inzwischen besteht Einvernehmen zur Entwicklung des Wohngebiets. In die Änderung sollen auch zwei bebaute Flächen einbezogen werden, die bisher als Mischgebiet dargestellt waren. Im Bebauungsplan für diese Flächen, dem Bebauungsplan Obere Römerstraße, wurde abweichend vom Flächennutzungsplan ein Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan soll daran angepasst werden.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

3.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP) festgelegt. Für die Ausweisung des Wohn- und des Mischgebiets sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante angemessene Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen. Die vorgesehene Anbindung an bestehende Straßen ist eine sparsame Erschließungsform.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Baugebiete liegen an bestehenden Ortsrändern an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Wohngebiet ist an den Ortsteil Zustorf angebunden, das Mischgebiet an Langenpreising.
- RP B II Z 2.1 - „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszunahme umfassen“. Die Ausweisung des Wohngebiets liegt im Rahmen dieses Zieles.
- RP B II G 5.1.1 – „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“. Die Gemeinde Langenpreising bereitet mit der Wohngebietsdarstellung eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland in Zustorf vor und trägt damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Region München bei.

3.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

Die nachfolgenden Angaben zur landesplanerischen Überprüfung wurden nach der Auslegungshilfe des Bayerischen Bauministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 15. September 2021 erhoben.

Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde	2.854 Einwohner (LfStat ¹ , Stand 31. Dezember 2021) 2.936 Einwohner (LFStat, Stand 31. Dezember 2022)			
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	Die Einwohnerzahl nahm seit 2012 um 11,5 % zu, der jährliche Zuwachs betrug im Durchschnitt 1,1 %.			
	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
			Anzahl	%
	2012	2 633	6	0,2
	2013	2 641	8	0,3
	2014	2 695	54	2,0
	2015	2 731	36	1,3
	2016	2 780	49	1,8
	2017	2 806	26	0,9
	2018	2 855	49	1,7
	2019	2 864	9	0,3
2020	2 879	15	0,5	
2021	2 854	- 25	- 0,9	
(aus LfStat „Statistik kommunal 2022 Gemeinde Langenpreising“)				
Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung	Für das Zieljahr 2039 liegt keine Bevölkerungsvorausberechnung vor. Der Demographie-Spiegel Bayern für die Gemeinde Langenpreising gibt folgende Zahl an: 3.100 Einwohner im Jahr 2033.			
Bevölkerungsprognose des Landkreises	Bevölkerungsveränderung 2041 gegenüber 2021: +10,2 % (LfStat, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Demographisches Profil für den Landkreis Erding)			
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,22 Einwohner pro Wohnung (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand 2021)			
Einstufung im Zentrale Orte-System	Langenpreising ist kein zentraler Ort gemäß Nr. 2.1 LEP			
Gebietskategorie gem. LEP	Langenpreising gehört zum Allgemeinen ländlichen Raum			
Verkehrsanbindung	• Staatsstraßen 2331, 2085 und 2082, Autobahn A 92 • Bahnhöfe Moosburg und Erding • Busverbindungen nach Wartenberg, Erding und Moosburg • Verkehrsflughafen München			
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region	Die Region München ist eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland und Europa. In den letzten Jahren hat sich die wirtschaftliche Situation in der Region positiv entwickelt, und es ist zu erwarten, dass dieser Trend in Zukunft fortgesetzt wird. Nach Angaben des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum wächst die Wirtschaftsstärke der Region München seit 2009 mit hoher Dynamik. Das Bruttoinlandsprodukt lag 2019 bei rund 203 Mrd. €. Die			

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik

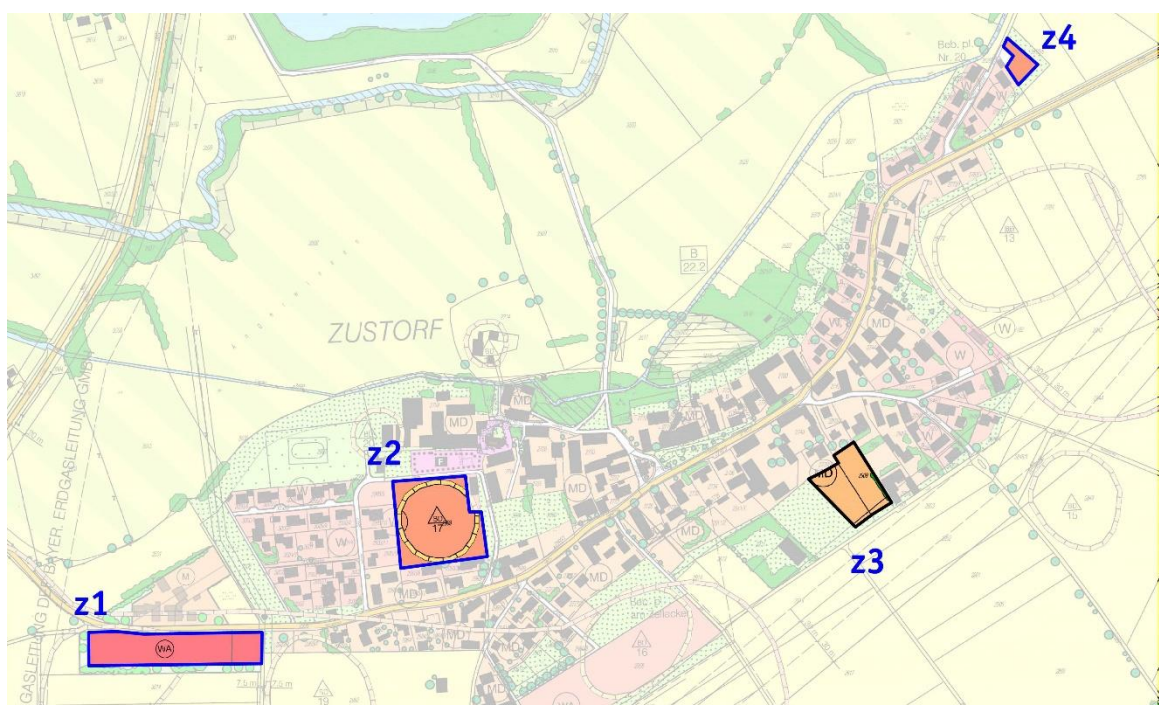
	Region München trägt somit knapp ein Drittel zum bayerischen BIP bei, obwohl nur rund 22 Prozent der Einwohner Bayerns in der Region leben. Beim Bruttoinlandsprodukt hat der Landkreis München die Landeshauptstadt mittlerweile überholt. Der Landkreis Erding ist einer der wirtschaftlich dynamischsten Landkreise in Deutschland und zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an mittelständischen Unternehmen sowie eine günstige geographische Lage aus. Die Region ist insbesondere in den Bereichen Handel, Handwerk, Tourismus und Landwirtschaft aktiv. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den letzten zehn Jahren um 60 % gewachsen, von 2,77 Mrd. € im Jahr 2009 auf 4,40 Mrd. € im Jahr 2019 (Zahlen aus Landkreis Erding – Datengrundlagen 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München). Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik in der Gemeinde Langenpreising lässt sich u.a. an der Entwicklung der Gewerbesteuer ablesen. Von 2011 bis 2021 hat sich die Höhe der Gewerbesteuer von 117 €/EW auf 206 €/EW erhöht. Am Arbeitsmarkt zeigt sich in diesem Zeitraum ein Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 92 % (188 im Jahr 2011, 362 im Jahr 2021). Derzeit entsteht in Langenpreising auf 2,5 ha Fläche der neue Hauptsitz des Unternehmens Citrin Solar mit Produktionsstandort und Verwaltung – im Jahr 2025 soll dort der Betrieb mit über 100 Mitarbeitern aufgenommen werden.
--	--

Bestehende Flächenpotenziale

a) Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Baurecht nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB

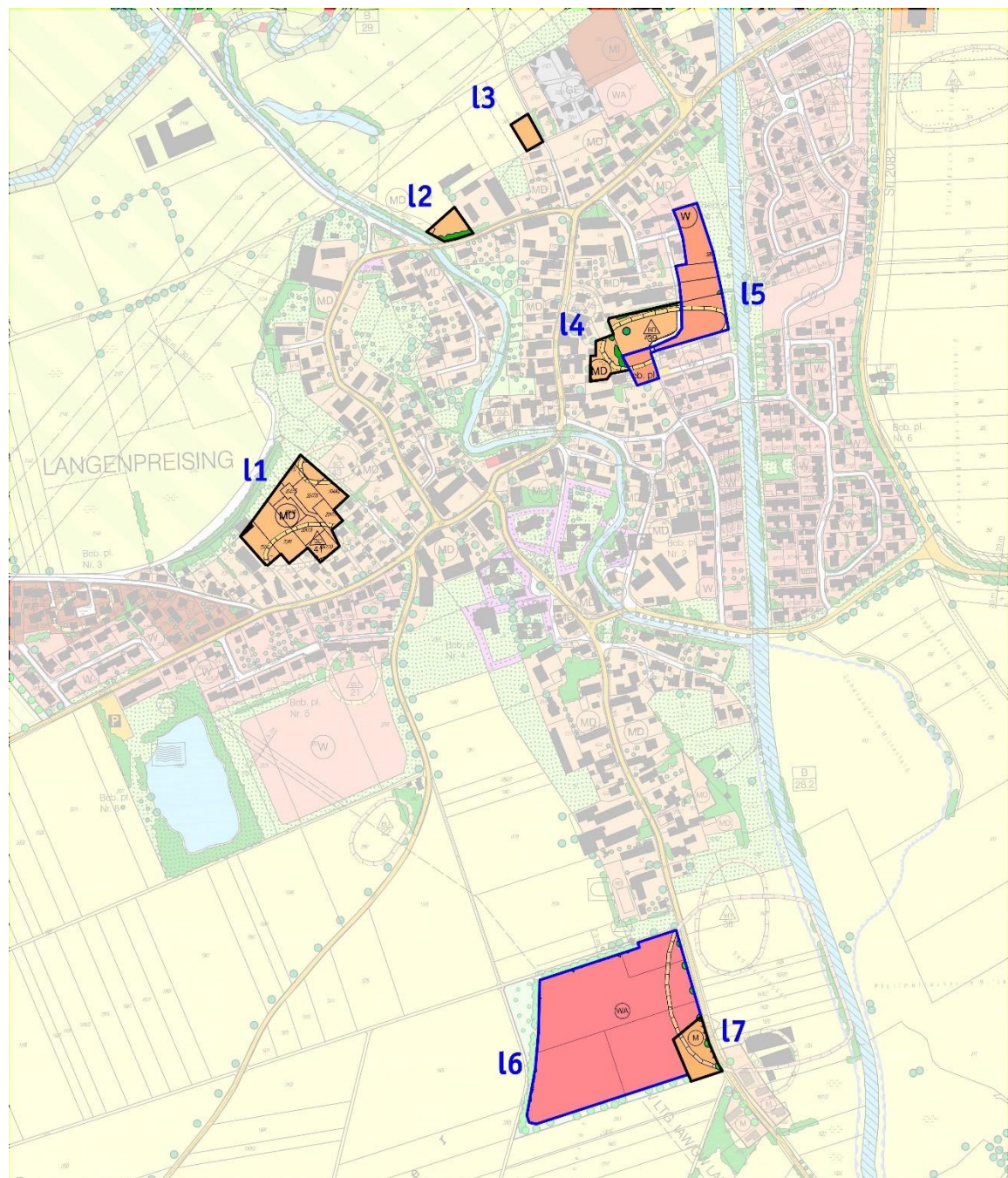
Da die Bedarfsprüfung für eine Wohnsiedlung erfolgt, bleiben Gewerbegebiete außer Betracht. Im Ortsteil Zustorf gibt es vier Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind und die im Außenbereich liegen:

- | | |
|--|---------|
| • z1 Wohngebiet am westlichen Ortsrand | 0,75 ha |
| • z2 Wohnbaufläche südlich der Feuerweh | 0,92 ha |
| • z3 Dorfgebiet am südlichen Ortsrand | 0,46 ha |
| • z4 Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand | 0,10 ha |



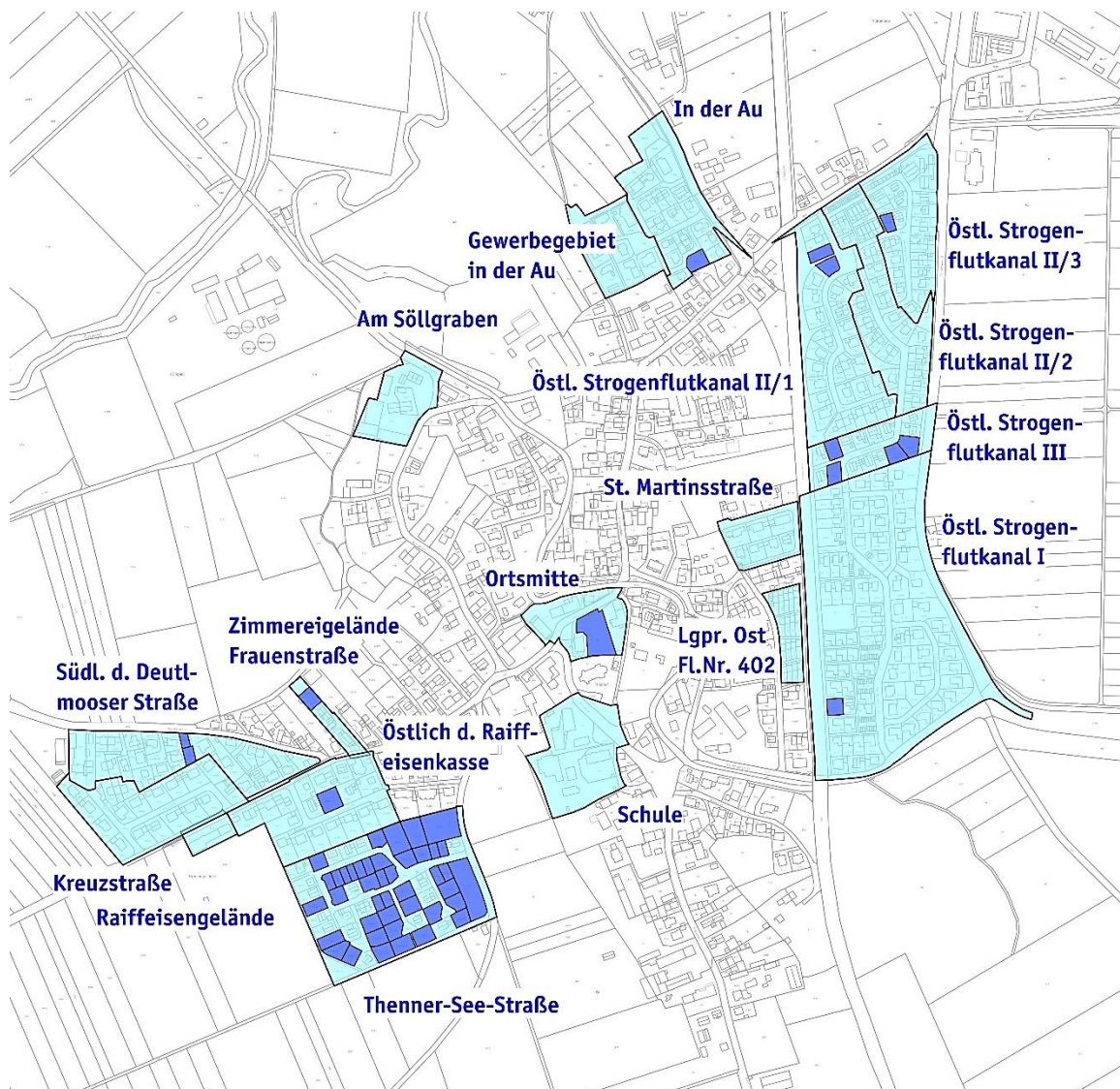
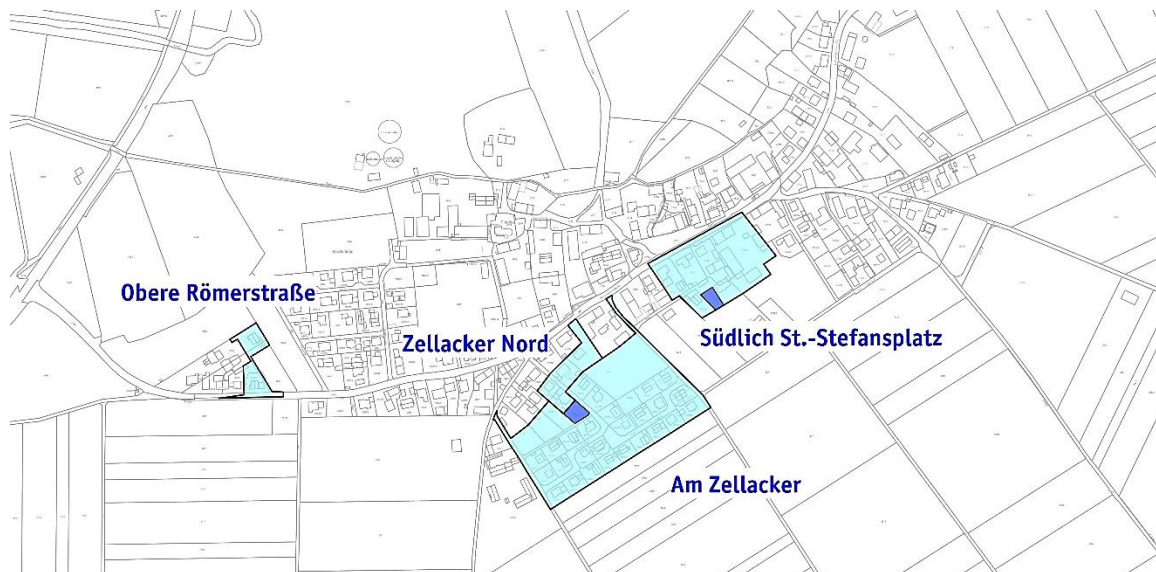
Im Hauptort Langenpreising gibt es sieben Flächen, die im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt sind und die im Außenbereich liegen:

- l1 Dorfgebiet an der Wambachstraße 1,21 ha
- l2 Dorfgebiet an der Herzogstraße 0,15 ha
- l3 Dorfgebiet am Auweg 0,11 ha
- l4 Dorfgebiet östlich der Preysingstraße 0,66 ha
- l5 Wohngebiet westlich Strogenkanal 1,02 ha
- l6 Wohngebiet an der Prisostraße 3,92 ha
- l7 Mischbaufläche an der Prisostraße 0,30 ha



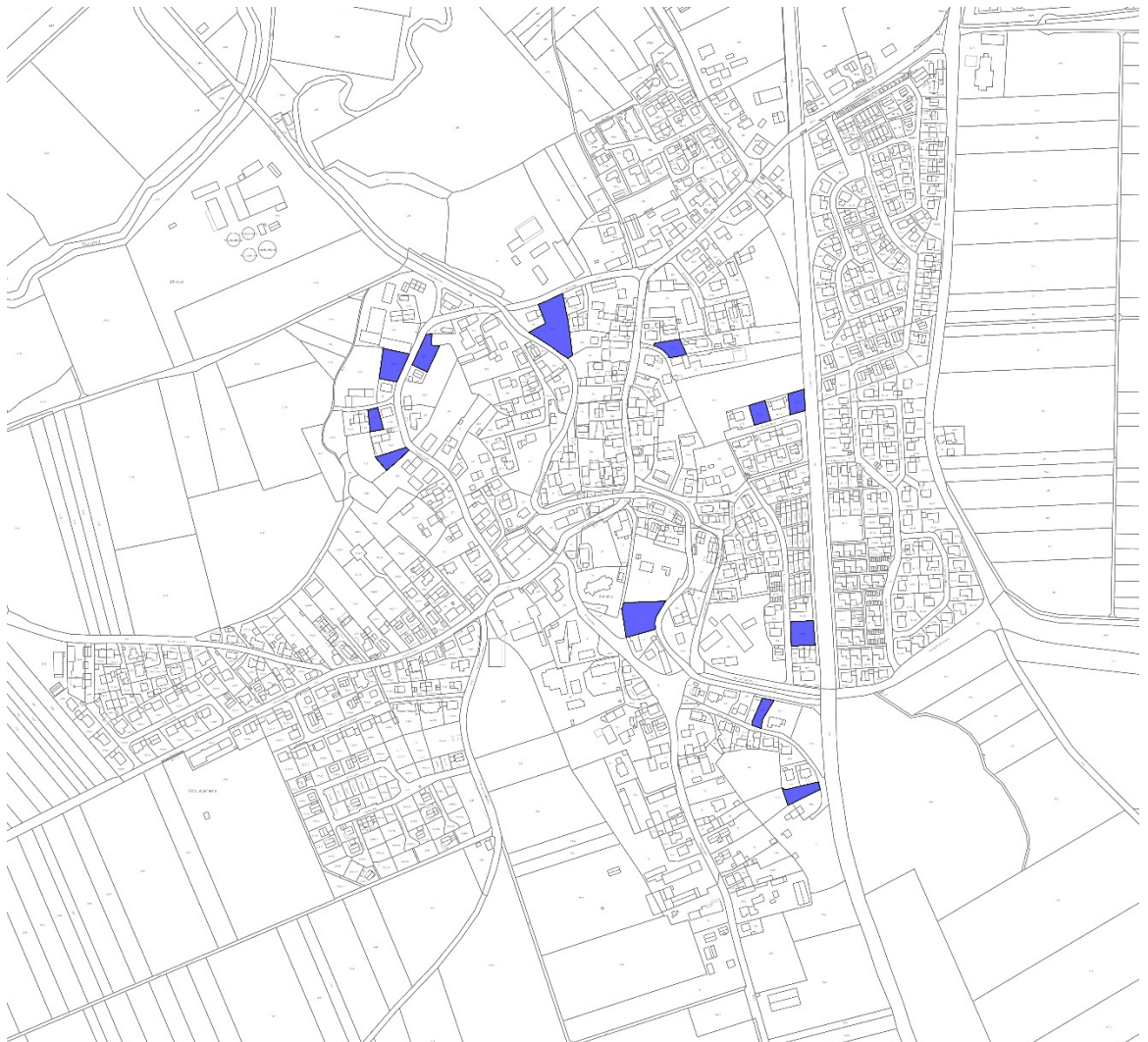
b) Unbebaute Flächen, für die Baurecht nach Bebauungsplänen besteht

Es gibt insgesamt 58 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,25 ha, für die Baurecht nach Bebauungsplan besteht. In den Grafiken ist der Umgriff und die Bezeichnung der jeweiligen Bebauungspläne angegeben.



c) Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Es gibt derzeit 19 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,91 ha, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht.



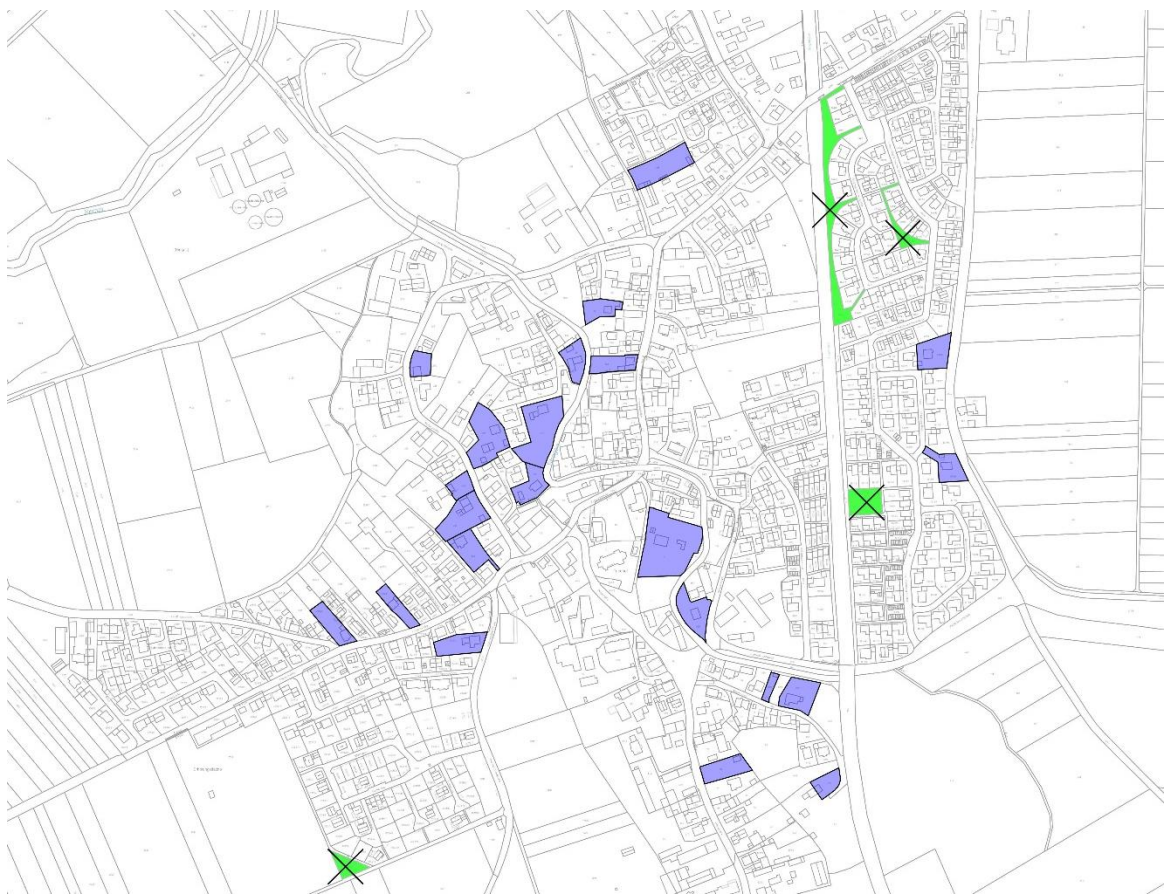
d) Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Das denkmalgeschützte Unterwirtsgebäude in der Ortsmitte steht schon lange leer, ebenso ein Nebengebäude und die alte Schmiede. Ein gegenüberliegendes Gebäude hat die Gemeinde gekauft und bereits vor Jahren abgebrochen. Die Gemeinde ändert zurzeit den Bebauungsplan Ortsmitte, um den Bereich für eine Wiedernutzung vorzubereiten. Anstelle der alten Schmiede möchte die Gemeinde ein öffentliches Gebäude errichten, z.B. mit einem kleinen Saal für Trauungen und andere Veranstaltungen. Auf dem freien Grundstück soll nach Möglichkeit ein Seniorenheim entstehen, in den leerstehenden Gebäuden. Am westlichen Ortsrand steht ein Lagergebäude der Raiffeisenbank, das nicht mehr genutzt wird und nur noch teilweise als Abstellraum an Vereine vermietet ist. Die Gemeinde hat vor einigen Jahren einen Bebauungsplan für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 22 Wohnungen an dieser Stelle aufgestellt, das die Raiffeisenbank jedoch bisher nicht realisiert hat (Bebauungsplan Raiffeisengelände, 2020). Derzeit sind der Gemeinde keine weiteren verfügbaren leerstehenden oder ungenutzten Gebäude bekannt.



e) Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige behutsame Nachverdichtungen von Baugebieten mit Bebauungsplänen vorbereitet (z.B. Strogenflutkanal I im Jahr 2016, Strogenflutkanal II-1. Bauabschnitt im Jahr 2021). In den Abbildungen sind geringfügig bebaute Grundstücke dargestellt, die ebenfalls grundsätzlich als Flächen mit Nachverdichtungspotenzial betrachtet werden. Die Gesamtfläche dieser Grundstücke beträgt 4,41 ha. Außerdem sind innerörtliche Grünflächen, Spielplätze, Ausgleichsflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt, die wegen ihrer Funktion nicht für eine Nachverdichtung der Siedlungen geeignet sind.



In Gebieten mit neueren Bebauungsplänen – wie z.B. im Wohngebiet Thenner-See-Straße, das im Jahr 2020 erschlossen wurde – gibt es kaum Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die Parzellen wurden in den jüngeren Baugebieten bereits unter dem Aspekt des Flächensparens gebildet und sind dementsprechend klein

(z.B. Thenner-See-Straße: Doppelhausgrundstücke ab 230 m², Zweifamilienhausgrundstücke ab 450 m²). Auch in älteren Wohngebieten sind die Möglichkeiten zur Nachverdichtung oft begrenzt: auch wenn die Wohnhäuser aufgestockt werden könnten, gibt es auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenbereich teils zu wenig Platz für die erforderlichen privaten und öffentlichen Stellplätze.

Deshalb werden vorliegend nur geringfügig bebaute Grundstücke erfasst. Das sind bebaute Flächen mit deutlichem Nachverdichtungspotenzial im Vergleich zum zulässigen Baurecht oder zur Umgebungsbebauung. Entsprechend der Definition der Innenentwicklungspotenzialtypen in der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden Grundstücke erfasst, deren Fläche zu weniger als ca. 15 % bebaut sind². Als Bebauung wurden dabei nur Gebäude gewertet, nicht Wege, Terrassen, Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Gemeinde Langenpreising hat 2.936 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022). Im Zeitraum 2012 bis 2022 stieg die Einwohnerzahl um 11,5 % (jährlich 1,1 %; siehe oben, Strukturdaten). Die Gemeinde Langenpreising geht angesichts der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kommenden Jahre von einem weiter starken Einwohnerwachstum aus. Die Bevölkerungsprognose nimmt einen Zuwachs von 164 Einwohnern in den auf 2022 folgenden 11 Jahren an. Demnach werden für das Jahr 2033 insgesamt 3.100 Einwohner prognostiziert. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von 0,5 %.

Hochgerechnet auf den Planungshorizont von 15 Jahren, der für Flächennutzungspläne üblich ist, würde das Einwohnerwachstum nach dieser Prognose 7,8 %, d.h. 228 Einwohner betragen. Diese Prognose stammt aus dem Demographiespiegel Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung war in den letzten Jahren höher als in der Prognose angenommen. Deshalb geht die Gemeinde Langenpreising für ihre Bauleitplanung weiterhin von einem zukünftigen Einwohnerwachstum in Höhe von jährlich 1,1 % aus. Innerhalb der kommenden 15 Jahre beträgt das erwartete Wachstum folglich 17,8 %, das sind 523 Einwohner (Basis: 2.936 Einwohner).

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbelegung abnimmt. Während in Langenpreising vor fünf Jahren noch 2,3 Personen in einer Wohnung lebten, sind es derzeit nur noch 2,2. Innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird entsprechend der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung von einer weiteren Abnahme auf einen Wert von ca. 2,1 Einwohner/Wohnung ausgegangen. In den bestehenden Wohnungen leben dann nicht mehr 2.936 Menschen, sondern nur noch 2.803 ($2,1/2,2 \times 2.936$ EW). Daraus entsteht ein lokaler Bedarf an Wohnungen für 133 Einwohner (Auflockerungsbedarf).

Der Gesamtbedarf an Wohnungen ist daher für 656 Einwohner zu bemessen ($523 + 133 = 656$ Einwohner). Der Flächenbedarf beträgt 10,9 ha Nettobauland, wenn man die Wohnungen in Wohngebieten mit einer Einwohnerdichte von 60 Einwohner/ha unterbringt ($656 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = 10,9 \text{ ha}$). Bei Misch- und Dorfgebieten ist der Ansatz von 60 EW/ha nicht realistisch – hier wären etwa 35 EW/ha anzusetzen. Wenn man annimmt, dass etwa 20 % des Bedarfs nicht in Wohngebieten, sondern in Dorf- und Mischgebieten abgedeckt wird, beträgt der Flächenbedarf insgesamt 11,9 ha Nettobauland (9,5 ha Wohngebiet, 2,4 ha Dorf-/Mischgebiet).

Im Flächennutzungsplan sind die Bauflächen in der Regel nicht als Nettobauland dargestellt, sondern als Bruttobauland. Von der Fläche sind deshalb rund 20 % abzuziehen, die nicht für die Bebauung zur Verfügung stehen (Straßen, Quartiersplätze, Grünflächen, Spielplätze etc.). Der Flächenbedarf der nächsten 15 Jahre beträgt folglich 11,9 ha Bruttobauland ($11,9 \text{ ha} / 0,8 = 14,9 \text{ ha}$).

Nach den oben dargestellten Ermittlungen bestehen folgende Flächenpotenziale:

• a) im FNP dargestellte Wohngebiete ohne Baurecht	6,71 ha
• a) im FNP dargestellte Dorf- und Mischgebiete ohne Baurecht	2,89 ha
• b) unbebaute Flächen in Bebauungsplänen	3,25 ha
• c) unbebaute Grundstücke im Innenbereich	1,91 ha
• d) ungenutzte Gebäude (ohne Flächenansatz)	
• e) Flächen zur Nachverdichtung	4,41 ha

² Flächenmanagement-Datenbank 4.2.1 - Hilfe und Anwendungshinweise, Tabelle 1, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022

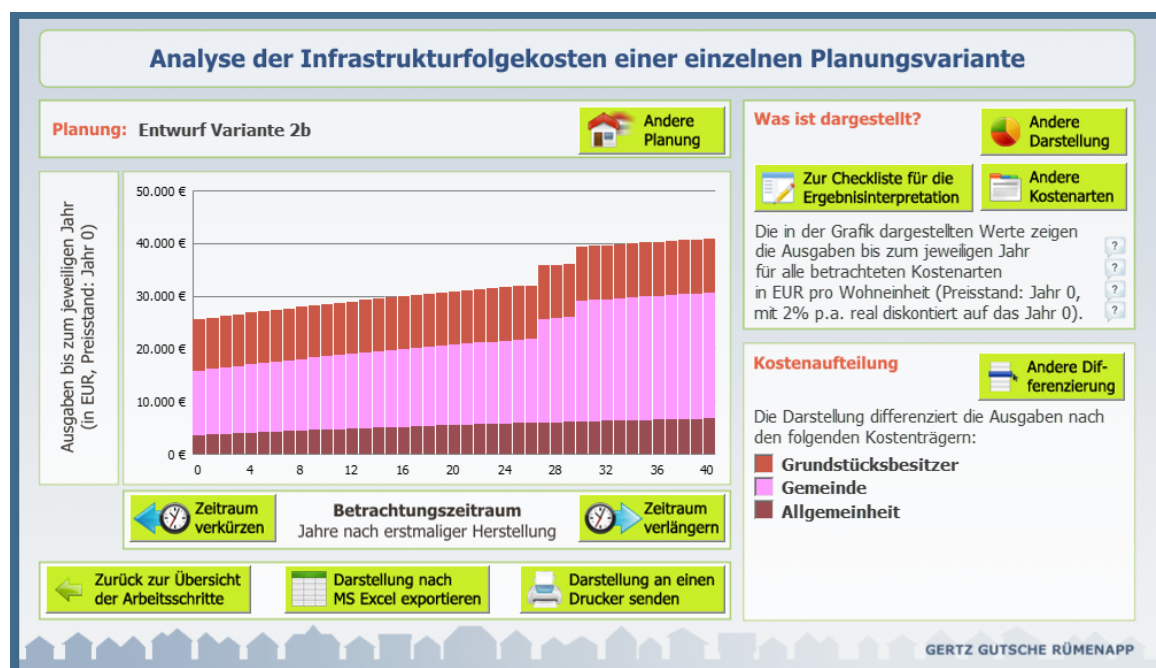
Dem Bedarf von 11,9 ha Bruttobauland stehen demnach Reserven und Nachverdichtungspotenziale in Höhe von ca. 19,2 ha gegenüber. Die Gemeinde ist fortwährend bemüht, vorhandene Reserven zu aktivieren. Insbesondere für die im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete ohne Baurecht prüft die Gemeinde regelmäßig die Verfügbarkeit. Für den Bereich an der Wambachstraße in Langenpreising wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Nach aktuellem Stand bestehen im Übrigen für den Großteil der dargestellten Flächen keine Veräußerungs- oder Bebauungsabsichten.

Das Wohngebiet südlich der Oberen Römerstraße - am westlichen Ortsrand von Zustorf - möchte die Gemeinde vorerst zurückstellen, um den aktuellen Bedarf auf der Fläche an der Talstraße zu erfüllen, die wesentlich besser in die vorhandene Bebauung integriert ist.

Abschätzung der Folgekosten

Die Wasserversorgung ist durch den Bezug von Trinkwasser vom Wasserzweckverband Berglerner Gruppe gesichert. Die Erschließung im Planungsgebiet wird durch Beitragseinnahmen oder die Gebühren gedeckt. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch Versickerung auf den Baugrundstücken und verursacht keine Kosten für die Gemeinde. Die Herstellung der Schmutzwasserentsorgung wird durch Beitragseinnahmen und Abwassergebühren finanziert. Die Kosten für die Straßenerschließung werden durch Erschließungsbeiträge bzw. durch Verkaufserlöse gedeckt. Auch die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden aus den Verkaufserlösen gedeckt. Kommunale Folgekosten ergeben sich im Wesentlichen für den Betrieb und die Unterhaltung und die später notwendigen Erneuerungen der Erschließungsanlagen sowie für die Erweiterung öffentlicher Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schule.

Entsprechend der Auslegungshilfe zur Prüfung des Siedlungsflächenbedarfs sollen die Folgekosten der Siedlungsausweisung in die Abwägung über die Planung eingestellt werden. Hierzu wird auf das Programm „Folgekostenschätzer“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für die vorliegende Planung ermittelt der Folgekostenschätzer Infrastrukturfolgekosten in Höhe von bis zu 40.829,- € pro Wohneinheit in einem Zeitraum von 40 Jahren, davon bis zu 23.822,- € für die Gemeinde, die restlichen Kosten fallen bei den Grundstückseigentümern und der Allgemeinheit (Tarifkunden der Netze) an, siehe Abbildung.



Die Schätzung beinhaltet die Kosten der erstmaligen Herstellung, des Betriebs und der Unterhaltung und Instandsetzung sowie der Erneuerung folgender Anlagen: Erschließungsstraßen, Kanalisation, Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung, Grün- und Ausgleichsflächen. Zur Ermittlung der Kosten wurden die im Programm enthaltenen Kostenkennwerte unverändert übernommen. Grunderwerbskosten wurden nicht eingerechnet, da die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und der Grundstückswert beim Verkauf der Baugrundstücke abgelöst wird. Nicht enthalten sind in der Schätzung die Folgekosten für soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Schule. Diese Kosten würden bei einer Schaffung von Wohnungen durch Nachverdichtung, Nachnutzung oder sonstigen Innenentwicklung in gleicher Höhe anfallen.

4 Änderungen

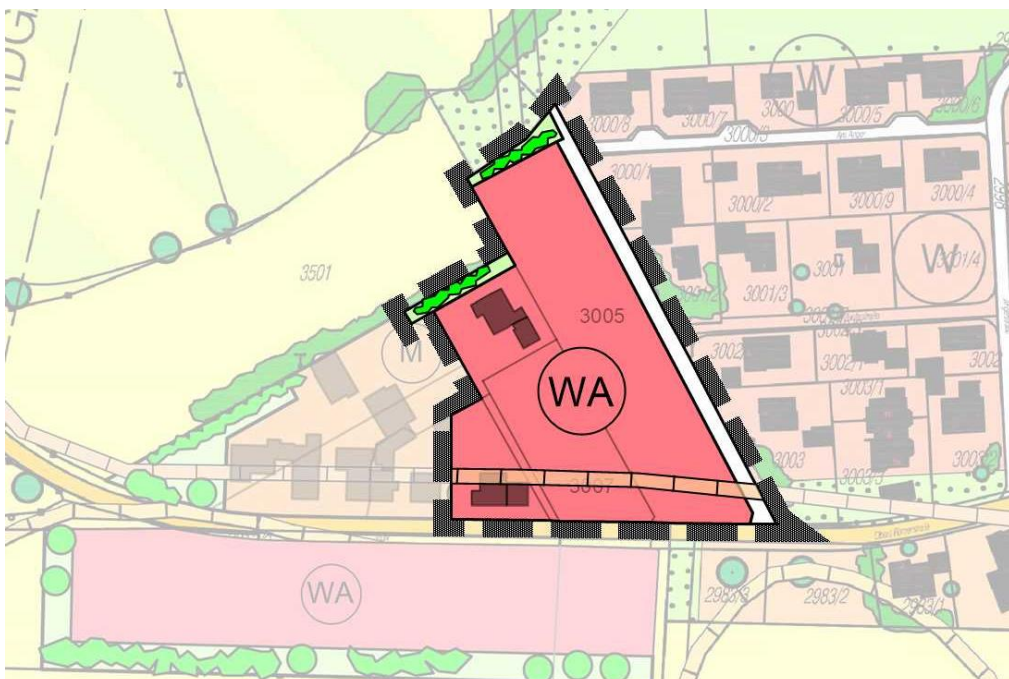
4.1 Ausweisung eines Mischgebiets in Langenpreising

Am Sportgelände an der Deutlmooser Straße soll ein 0,18 ha großes Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Fläche ist ca. 50 m x 40 m groß und mit zwei erdgeschossigen Gebäuden bebaut. Das östliche Gebäude ist das alte Sportvereinsheim, das westliche Gebäude wurde vor wenigen Jahren als Interims-Schulgebäude errichtet, als die Grundschule Langenpreising während des Neubaus des Schulhauses ausgelagert wurde. Vor allem für dieses Gebäude soll mit der Flächennutzungsplandarstellung die Möglichkeit der Nachnutzung geschaffen werden, entweder im Rahmen einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB oder mit der Aufstellung eines Bebauungsplans.



4.2 Ausweisung eines Wohngebiets in Zustorf

An der Talstraße in Zustorf soll ein 0,62 ha großes allgemeines Wohngebiet auf einer Lücke zwischen dem bestehenden Ortsrand und einer Gebäudegruppe, die sich aus einer ehemaligen Hofstelle entwickelt hat, ausgewiesen werden. Ein Teil der Gebäudegruppe soll ebenfalls als Wohngebiet dargestellt werden, entsprechend dem Bebauungsplan Obere Römerstraße. Das Wohngebiet kann weitgehend von der Oberen Römerstraße und der Talstraße aus erschlossen werden. Die Talstraße ist derzeit noch ein Schotterweg und soll verbreitert und als Straße ausgebaut werden. Im Wohngebiet sollen nach einem Vorentwurf ca. 22 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus entstehen.



Die Abbildung zeigt eine Vorentwurfsvariante für den Bebauungsplan Talstraße. Das Gebiet ist durch eine Leitung der benachbarten Biogasanlage für die Nahwärmeversorgung erschlossen.



4.3 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst im Teilgeltungsbereich 1 einen Teil des Flurstücks 2120, Gemarkung Langenpreising und im Teilgeltungsbereich 2 die Flurstücke 3004, 3005, 3006, 3007 und Teile der Flurstücke 3008, 3009 und 3010, Gemarkung Langenpreising.

Nutzung	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	1,25 ha	-	1,25 ha
Teilgeltungsbereich 1 (Langenpreising)	0,29 ha	-	0,29 ha
• Mischgebiet	-	+ 0,18 ha	0,18 ha
• Grünfläche	0,29 ha	- 0,18 ha	0,11 ha
Teilgeltungsbereich 2 (Zustorf)	0,96 ha	-	0,96 ha
• Allgemeines Wohngebiet	-	+ 0,84 ha	0,84 ha
• Gemischte Baufläche	0,22 ha	- 0,22 ha	-
• Straßenverkehrsfläche	0,05 ha	+ 0,04 ha	0,09 ha
• Fläche für die Landwirtschaft	0,23 ha	- 0,23 ha	-
• Grünfläche	0,47 ha	- 0,43 ha	0,04 ha

5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird 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, werden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Langenpreising plant in Zustorf ein 0,62 ha großes Wohngebiet auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, um ausreichend Wohnbaugrundstücke für das Einwohnerwachstum und die demographische Entwicklung der kommenden Jahre bereitstellen zu können. Für eine Nachnutzung eines temporären Schulgebäudes überplant die Gemeinde eine (bebaute) Grünfläche in Langenpreising als Mischgebiet.

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. 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. Die geplanten Baugebiete 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.

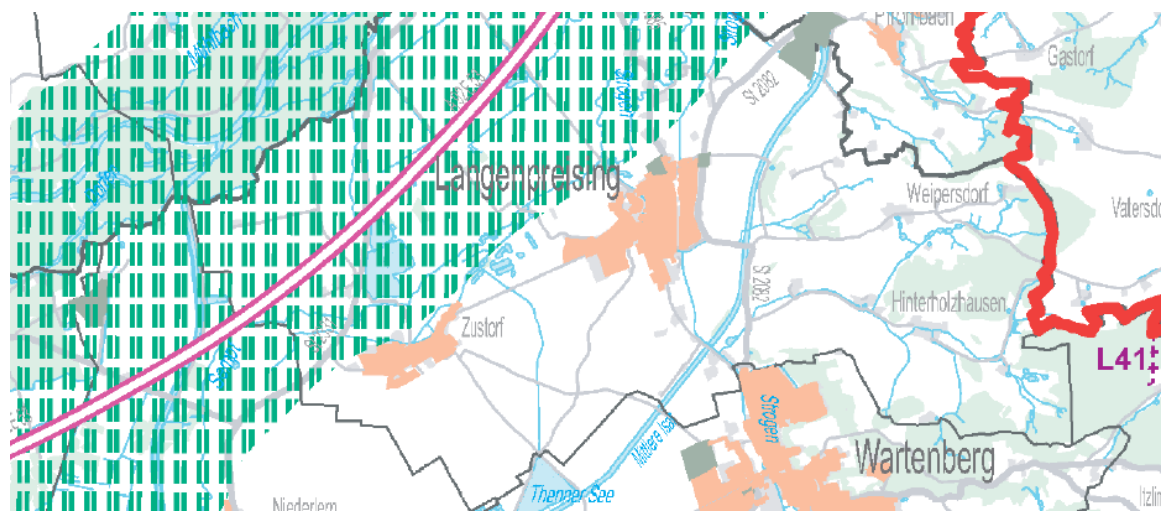
Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden;

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.

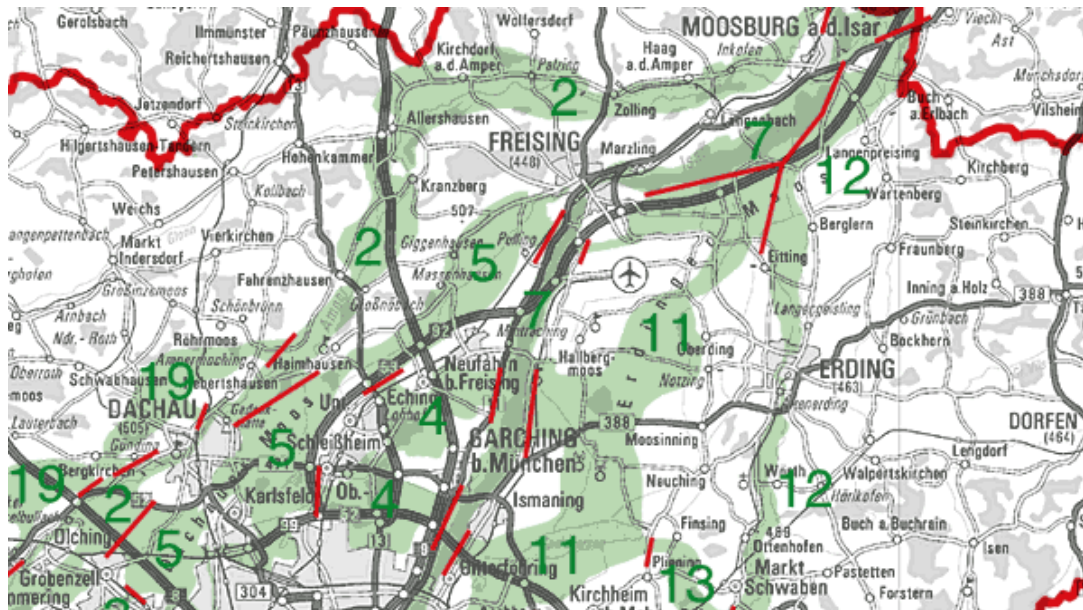
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.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

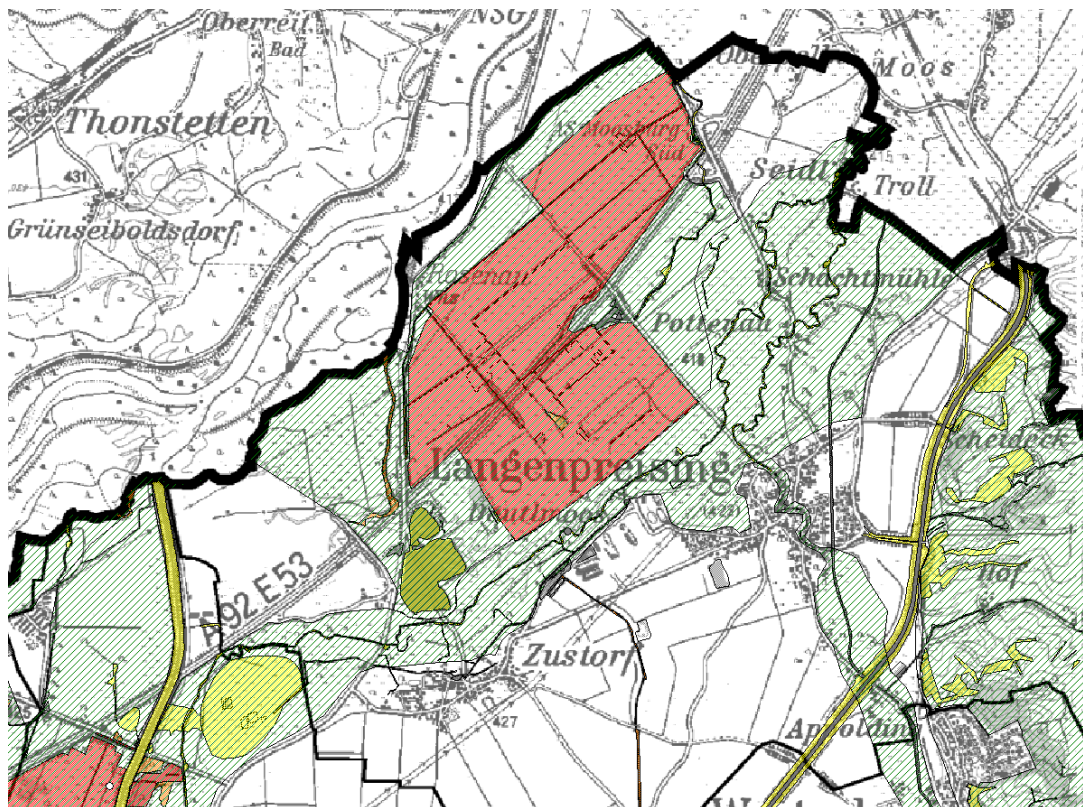
In der näheren Umgebung der Planungsgebiete gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Die Änderungsbereiche liegen in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“). Das geplante Wohngebiet in Zustorf grenzt allerdings an den regionalen Grünzug Sempptal. 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 landesweit bedeutsamen Wiesenbrütergebiete sind von den Neuausweisungen nicht betroffen.



5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen bestehenden Wohnhäusern im Osten, Westen und Süden. In der Umgebung befinden sich Felder und ein aufgegebenen landwirtschaftlicher Betrieb. Auf der ehemaligen Hofstelle wurden bereits einige Wohnhäuser gebaut. Weiter entfernt im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Biogasanlage. Die Anlieferung führt über einen Feldweg in ca. 30 m Entfernung zum Wohngebiet. Die Geräuschemissionen der Biogasanlage incl. Fahrverkehr sind auf die vorhandenen Wohnhäuser Am Anger abgestimmt. Zwischen der Biogasanlage und dem Wohngebiet liegt der Fußballplatz des SV Zustorf e.V.. Auch die Geräuschemissionen des Sportplatzes sind durch die Wohnbebauung Am Anger faktisch eingeschränkt.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Felder in der Umgebung des Wohngebiets verursacht Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Sie führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der geplanten Nutzung. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche des Verkehrsflughafens München, die im Regionalplan München zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen sind. Westlich des Wohngebiets verläuft in 240 m Entfernung die Staatsstraße 2331. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind bei diesem Abstand nicht zu erwarten. Südlich des Wohngebiets befinden sich Hochspannungsleitungen. Wegen des Abstands von 360 m sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wohngebiets durch gewerbliche Emissionen sind nicht ersichtlich. Insgesamt sind höchstens gering erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche für das geplante Wohngebiet wird überwiegend als Grünland genutzt. Zwei Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Mit Ausnahme der Hecke auf dem nördlichen Wohngrundstück gibt es keine naturnahen Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Hecken, Gewässer, strukturreiche Gräben, Magerstandorte oder ausgeprägte Feuchtfelder. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes und berührt keine Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms. Zu beachten sind grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Bestimmungen für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung.

In der näheren Umgebung leben zahlreiche Vogelarten. Nach Informationen von Nachbarn finden sich z.B. auf dem Flurstück 3003 ein Turmfalkenpaar und eine weitere breite Vogelschar wie Spatzen, Meisen, Stare, Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Rotschwänzchen, Bunt- und Grünspechte. Dass das Plangebiet als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dient, ist aufgrund der umgebenden Störstrukturen wie Wohnbebauung, Straßen und Wege nicht zu erwarten. Die Bedeutung der Flächen als Lebensraum ist als gering bis mittel einzustufen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind voraussichtlich gering erheblich.

Schutzgut Fläche

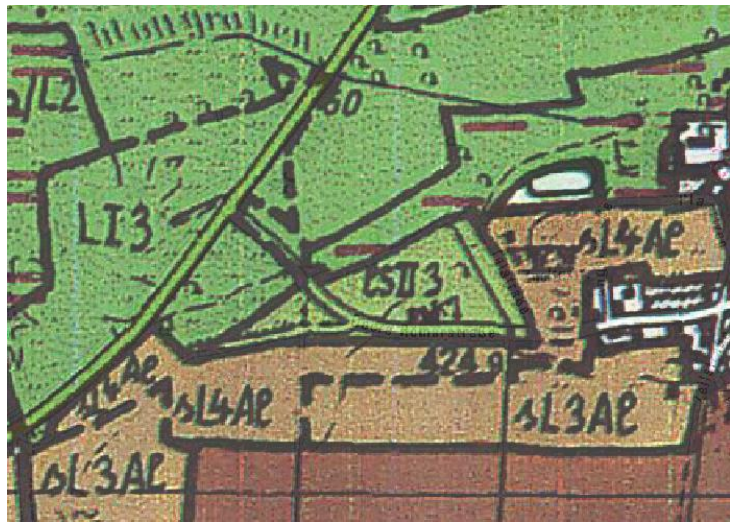
In der Gemeinde Langenpreising werden derzeit ca. 10,2 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 281 ha³. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren mit einem Zuwachs von 9 % etwas weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Das neue Wohngebiet erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 0,62 ha, d.h. um 0,22 Prozent zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Weitere 0,4 ha neu auszuweisender Siedlungsfläche in Zustorf und Langenpreising sind bereits bebaut. 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

³ aus Gemeindedaten Langenpreising 2022, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich der Bauflächen sind als sandiger Lehm mittleren Zustands zu bezeichnen. 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 Bodeninformationssystems Bayern.



Schutzgut Wasser

Im Planungsbereich 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 das Baugebiet heran. Es grenzt an einen 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. In einer Geländesenke im Bereich des geplanten Wohngebiets sammelt sich bei Starkregen oder Schneeschmelze Wasser. Durch das Planungsgebiet fließt bei Starkregenereignissen möglicherweise auch Oberflächenwasser von südlich gelegenen Bereichen Richtung Norden ab. Um Nachteile durch die geplante Bebauung für Dritte zu vermeiden, ist im Bebauungsplanverfahren ein Überflutungsnachweis und eine Untersuchung der möglichen Überflutungsgefahren bei Starkregen vorgesehen.



Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Allerdings sind im Verhältnis zur bestehenden Bebauung kaum umfangreiche Baukörper zu erwarten, die in das Grundwasser eindringen. Die Beeinträchtigung des Grundwassers besitzt daher eine mäßige Erheblichkeit.

Schutzgut Klima und Luft

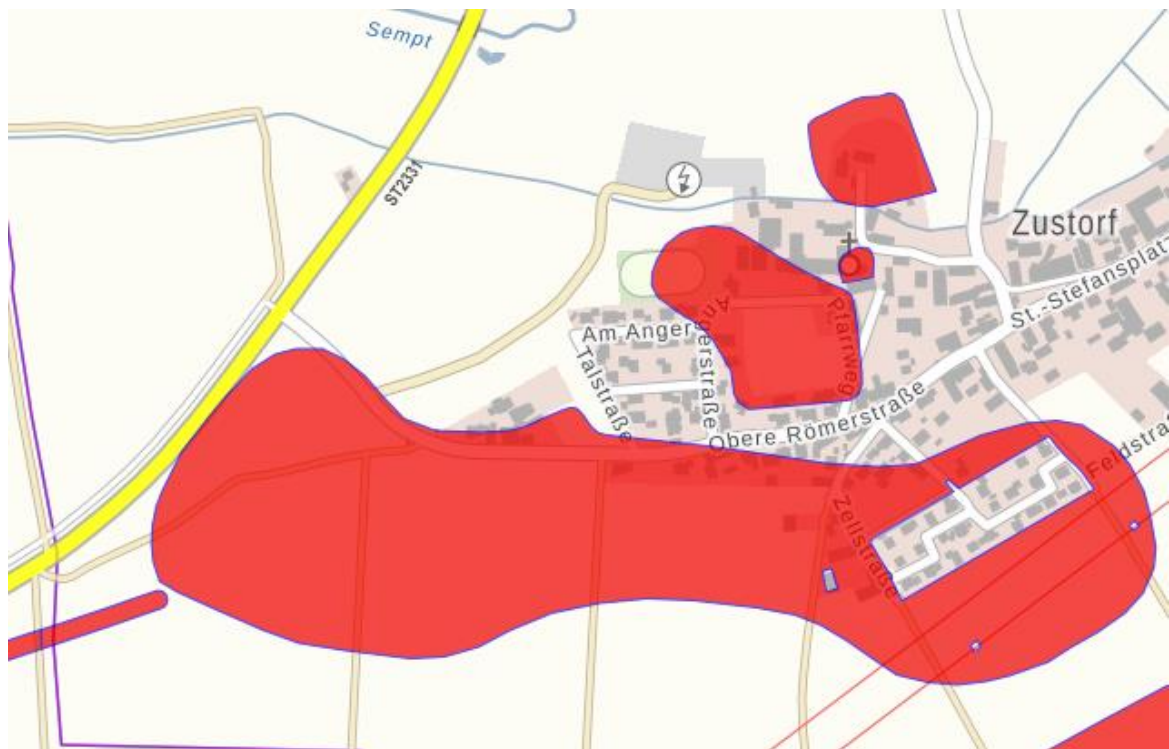
Langenpreising weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. 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

Das Wohngebiet wird entlang des bestehenden Ortsrandes entwickelt und ist im Westen durch eine Außenbereichssiedlung aus einer ehemaligen Hofstelle mit Wohngebäuden begrenzt. Der Verlust der Grünfläche wirkt sich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Untere Naturschutzbehörde hat in einem früheren Bauleitplanungsverfahren auf die Bedeutung der grünlandgenutzten Dorfangersituation hingewiesen, die als Trenngrün zwischen dem derzeitigen Ortsrand und der westlich gelegenen ehemaligen Hofstelle fungiert. Gegenüber der alternativen Entwicklung eines Wohngebiets südlich der Oberen Römerstraße wird das Orts- und Landschaftsbild an der Talstraße jedoch weniger beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit des Landschafts- und des Ortsbildes ergibt insgesamt eine hoch erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist das Bodendenkmal D-1-7537-0095 verzeichnet, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit und der Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verebener Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit (siehe Abbildung unten). Es handelt sich um ein sehr ausgedehntes Bodendenkmal am südwestlichen Ortsrand von Zustorf. Der südliche Teilbereich des geplanten Wohngebiets liegt innerhalb des Bodendenkmals. Das Bodendenkmal kann sich auch in den nördlichen Teil des Planungsgebiets erstrecken. 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.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Wohngebiet nicht ausgewiesen wird, wird die dortige Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde könnte der großen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebauland dann nicht ausreichend gerecht werden oder würde auf andere Flächen ausweichen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur überschlägigen 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 im nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren oder zu ergänzen:

- Der Standort ist unmittelbar an eine bestehende Siedlung angebunden.
- 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.
- 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 des Wohngebiets 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 Umweltbundesamtes⁴ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

Folgende Aspekte der vorliegenden Planung vermindern den Beitrag zum Klimawandel oder dienen der Anpassung an Klimawandelfolgen:

- Die Freihaltung von Überschwemmungsgebieten und weitgehende Freihaltung von wassersensiblen Bereichen verringert die Auswirkungen von Hochwasser auf neue und vorhandene Siedlungsbereiche.
- Überflutungsnachweis und Untersuchung Oberflächenabfluss bei Starkregen im Bebauungsplanverfahren.
- Die Eingrünung der Baugebiete mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Die zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxyd aus der Atmosphäre.

⁴ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Weitere Maßnahmen können im 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 auf zwei bebauten Grundstücken in Zustorf sowie die Darstellung eines Mischgebiets auf der bebauten Fläche in Langenpreising ist nicht ausgleichspflichtig. Die Wohngebietsausweisung ist ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Betroffen ist eine Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Grünland, 0,62 ha, intensiv bis extensiv genutztes Grünland in teils vorbelasteter Ortsrandlage; geringe bis mittlere Bedeutung (Kategorie I bis Kategorie II).

Nach dem bayerischen Eingriffsleitfaden reicht die Einstufung der Bedeutung von Grünland je nach Intensität der Nutzung von „geringe Bedeutung, oberer Wert“ bis „mittlere Bedeutung, oberer Wert“ (siehe Leitfaden, Listen 1a und 1b). Das gilt für die Bewertung beim Schutzgut Arten und Lebensräume. Beim Schutzgut Boden hat das Grünland eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt (Liste 1b, linke Spalte). Da im Planungsgebiet ein niedriger, weitgehend intakten Grundwasserflurabstand angenommen werden kann, ist auch zum Schutzgut Wasser keine geringe Bedeutung festzustellen (Liste 1c). Auch beim Schutzgut Landschaftsbild liegt keine geringe Bedeutung vor.

Als Eingriffsschwere ist für das Wohngebiet ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad anzunehmen (Typ B). Näheres lässt sich erst bei der Aufstellung eines Bebauungsplans feststellen. Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Grünland
B I bis B II - der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,8;
Eingriffsfläche: ca. 0,62 ha
Ausgleichsfläche: $0,62 \times 0,2$ bis $0,8 = 0,12$ bis 0,50 ha

Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf vorläufig mit 0,12 bis 0,50 ha angesetzt. Es handelt sich um eine überschlägige Ermittlung, die im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren ist. Im Bebauungsplanverfahren muss auch ergänzend geprüft werden, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet und ob ein Teil des Ausgleichs im Wohngebiet selbst erbracht werden kann.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen soll nicht auf der Flächennutzungsplanebene erfolgen, sondern im Bebauungsplanverfahren. Die Gemeinde verfügt über ein Ökokonto für die Ausgleichsflächen zur Ausweisung von Baugebieten.

5.5 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 Entwicklung des Wohngebiets wurde das in der 15. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene Wohngebiet südlich der Oberen Römerstraße in Betracht gezogen (siehe Abbildung, Änderungsbereich 15. FNP-Änderung). Wegen der besseren Einbindung des Wohngebiets Talstraße in den Siedlungszusammenhang wurde die Umsetzung des südlichen Wohngebiets zurückgestellt.

5.6 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. Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutzes, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein.

5.7 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			X
Kultur- und Sachgüter			X

Die Ausweisung des Wohngebiets in Zustorf beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein tragbares Konzept für die Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Gemeinde Langenpreising Landkreis Erding Gemeindedaten 2021
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2022
- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

6 Hinweise

Die Hinweise wurden - soweit für die Planungsgebiete einschlägig - aus der 14. und der 15. Flächennutzungsplanänderung übernommen und im weiteren Verfahren ergänzt.

Raumordnung, Landesplanung (Höhere Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberbayern)

- Teilbereich 1: Die geplante Änderung in Teilbereich 1 dient der Anpassung an den baulichen Bestand. Von Seiten der Landesplanung werden gegen die Darstellung einer gemischten Baufläche grundsätzlich keine Einwände erhoben. Hinsichtlich der konkreten Nachnutzung (ggf. Arztpraxis) wird aufgrund der vom Ortszentrum abgesetzten Randlage des Standorts und der daraus resultierenden eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit auf o.g. Grundsätze verwiesen und angeregt eine möglichst standortangepasste Nachnutzung anzustreben.
- Teilbereich 2: Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Laut Rauminformationssystem (RIS) bestehen sowohl im Ortsteil Zustorf als auch im Hauptort größere Potentiale unbebauter Wohnbauflächen im Bestand des wirksamen Flächennutzungsplans, die grundsätzlich vorrangig zu entwickeln wären. Im konkreten Fall ist jedoch anzuerkennen, dass eine bestehende Siedlungslücke sinnvoll geschlossen werden soll und somit auch einer landesplanerisch gewünschten, bündigen und kompakten Siedlungseinheit Rechnung getragen wird. Künftige Planungen wären jedoch dringend auf die bestehenden und vorrangig zu nutzenden Potentialflächen zu lenken. Falls diese einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen kann eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan eine Neuausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle ermöglichen.

Wasserrecht (Landratsamt Erding)

- Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Bodenschutz (Landratsamt Erding; Sachgebiet 42-2; Bodenschutz)

- Es sind keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen von diesem Flächennutzungsplan betroffen. Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

Verteidigungsbelange (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr)

- Bis zu einer max. Bauhöhe von 30 m über Grund bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt im Interessengebiet einer Funkdienststelle und Radaranlage der Bundeswehr.

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.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

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).

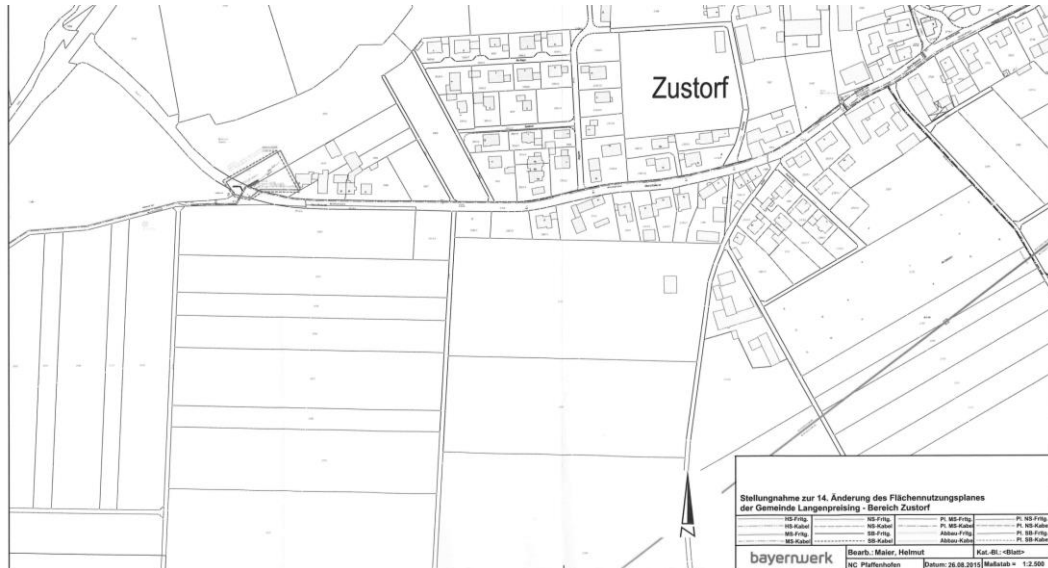
Stromversorgung (EVU Langenpreising)

- Der ausgewiesene Teilgeltungsbereich 1 und der ausgewiesene Teilgeltungsbereich 2 (westlich der Talstr.) können aus dem bestehenden Niederspannungsnetz des EVU Langenpreising versorgt werden.

Die einzelnen Gebäude erhalten jeweils 1 Kabelanschluss aus einem Verteilerschrank. Für das Mischgebiet Deutmooser Straße ist abhängig, welche elektrische Leistungsbeanspruchung von dem ansiedelnden Betrieb benötigt wird.

Stromversorgung (Bayernwerk AG)

- Im Straßenbereich verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse (siehe Lageplan). Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.



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.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Sollte ein erhöhter Löschwasserbedarf entstehen, sind die erforderlichen Investitionen durch die Gemeinde Langenpreising zu veranlassen und die Kosten zu tragen.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH)

- Die Telekom ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erneut zu beteiligen.
- Für die technische Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit der Telekom in Verbindung setzt.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Langenpreising weist zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen ein Wohngebiet an der Talstraße in Zustorf aus und zur Nachnutzung des Interimsschulgebäudes ein Mischgebiet in Langenpreising.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister