

Gemeinde Langenpreising
21. Flächennutzungsplanänderung
Begründung

27. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Änderungen	5
4.1	Ausweisung eines Wohngebiets in Langenpreising	5
4.2	Ausweisung eines Dorfgebiets in Langenpreising	6
4.3	Umfang der Planung	7
5	Umweltbericht	8
5.1	Einleitung	8
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	15
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
5.8	Quellen	15
6	Zusammenfassung	16

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Am 12. November 2024 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, eine 21. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Wohngebiets in Langenpreising durchzuführen (siehe Abbildung, Lageplan). Die Planungsgebiete sind bisher als Grünfläche dargestellt. Für einen Teil des Wohngebiets wird ein Bebauungsplan für eine kleine Tiny-Haus-Siedlung im Parallelverfahren aufgestellt.

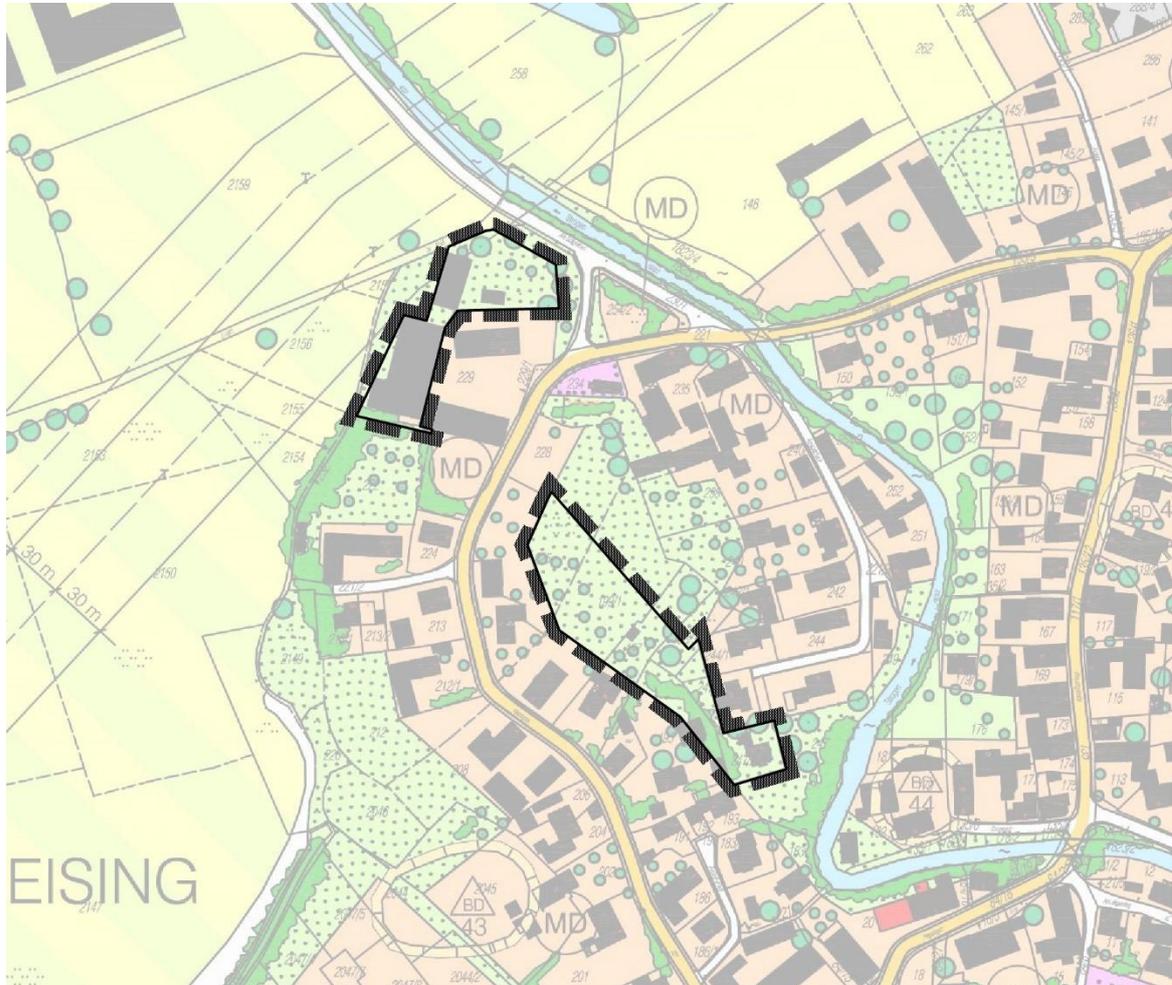


Abbildung: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Langenpreising hat im Jahr 2019 den Bebauungsplan Thenner-See-Straße für ein 3,5 ha großes Wohngebiet mit ca. 75 Bauplätzen für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus aufgestellt

Landschaft hinein entwickelt wird. Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan soll daher im Rahmen einer geordneten Entwicklung Baurecht für die Tiny-Haus-Siedlung geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan wird das Wohngebiet nicht auf den Bereich der Tiny-Haus-Siedlung beschränkt, sondern es wird ein zusammenhängender, 0,53 ha großer Bereich östlich der Herzogstraße überplant (siehe Abbildung oben, südlicher Teilgeltungsbereich).

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird ein 0,35 ha großes Dorfgebiet westlich der Herzogstraße auf einer bisherigen Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung oben, nördlicher Teilgeltungsbereich). Es handelt sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplans als Berichtigung im Anschluss an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §§ 13a und 13b BauGB. Der Bebauungsplan „Am Söllgraben“ wurde im Jahr 2018 aufgestellt.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP) festgelegt. Für die Ausweisung des Wohngebiets 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 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.“ Das Wohngebiet liegt im Ortsinneren – 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 Hauptort Langenpreising angebunden.
- 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 Bevölkerungszuwanderung 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 vor und trägt damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Region München bei.

Die Landesplanung und das Baugesetzbuch enthalten zahlreiche Festlegungen zum Flächensparen und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Die Gemeinde Langenpreising hat im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Wohnbaufläche in Zustorf den Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Jahr 2024 dargelegt, um diesen Vorgaben gerecht zu werden. Die Angaben zur Erläuterung des Bedarfs wurden gemäß 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. Im Ergebnis stehen dem Bedarf von 11,9 ha Bruttowohnbauland Reserven und Nachverdichtungspotenziale von ca. 19,2 ha gegenüber.

Bei der vorliegenden Wohngebietsausweisung handelt es sich um die teilweise Schließung einer Siedlungslücke im Hauptort Langenpreising. Die bestehende Bebauung an der Herzogstraße wird geringfügig ergänzt, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Eine detaillierte Bedarfsprüfung erscheint in diesem Fall nicht notwendig.

4 Änderungen

4.1 Ausweisung eines Wohngebiets in Langenpreising

Östlich der Herzogstraße soll eine 0,53 ha große Wohngebietsfläche ausgewiesen werden. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als sonstige Grünfläche - Grünfläche mit Bedeutung für das Ortsbild - dargestellt. Es handelt sich um rückwärtige Grundstücksbereiche auf der Ostseite der Herzogstraße. Am östlichen Rand ist die Fläche bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Für den 1,6 ha großen Teil dieser Wohnbaufläche auf dem Flurstück 199/1 stellt die Gemeinde parallel einen Bebauungsplan für eine Tiny-House-Siedlung mit fünf Grundstücken auf.

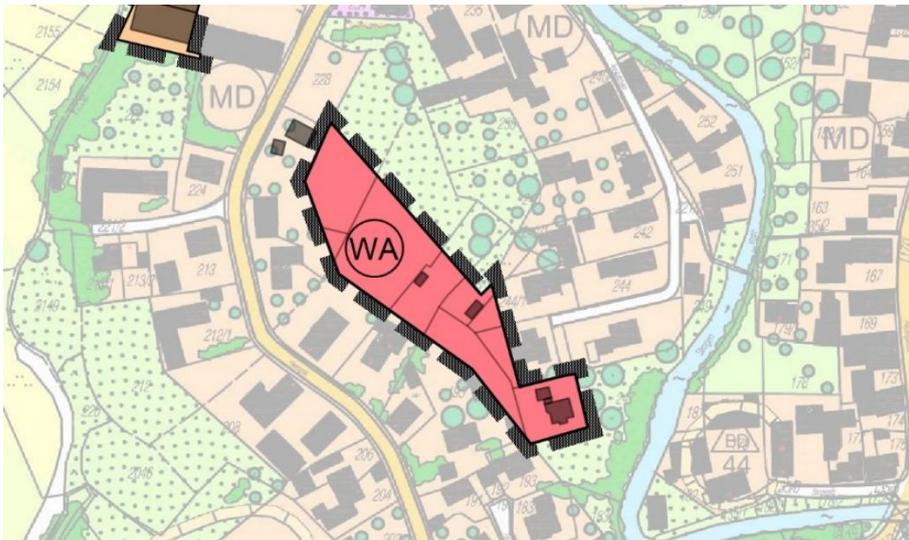


Abbildung: Wohngebietsausweisung



Abbildung: Bebauungsplan Tiny-Häuser (Ausschnitt)

4.2 Ausweisung eines Dorfgebiets in Langenpreising

An der Straße Am Söllgraben, westlich der Herzogstraße, soll ein 0,35 ha großes Dorfgebiet am Ortsrand ausgewiesen werden. Auch dieser Bereich ist bisher als Grünfläche dargestellt, jedoch seit Jahren größtenteils mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Ein Bebauungsplan zur Realisierung einer Wohnbebauung wurde im Jahr 2018 aufgestellt, der Bebauungsplan Am Söllgraben. Dieser Bebauungsplan konnte abweichend vom Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt werden. Nun soll der Flächennutzungsplan, wie im beschleunigten Verfahren vorgesehen, an den Bebauungsplan angepasst werden. Es handelt sich um einen redaktionellen Vorgang.



Abbildung: Dorfgebietsausweisung

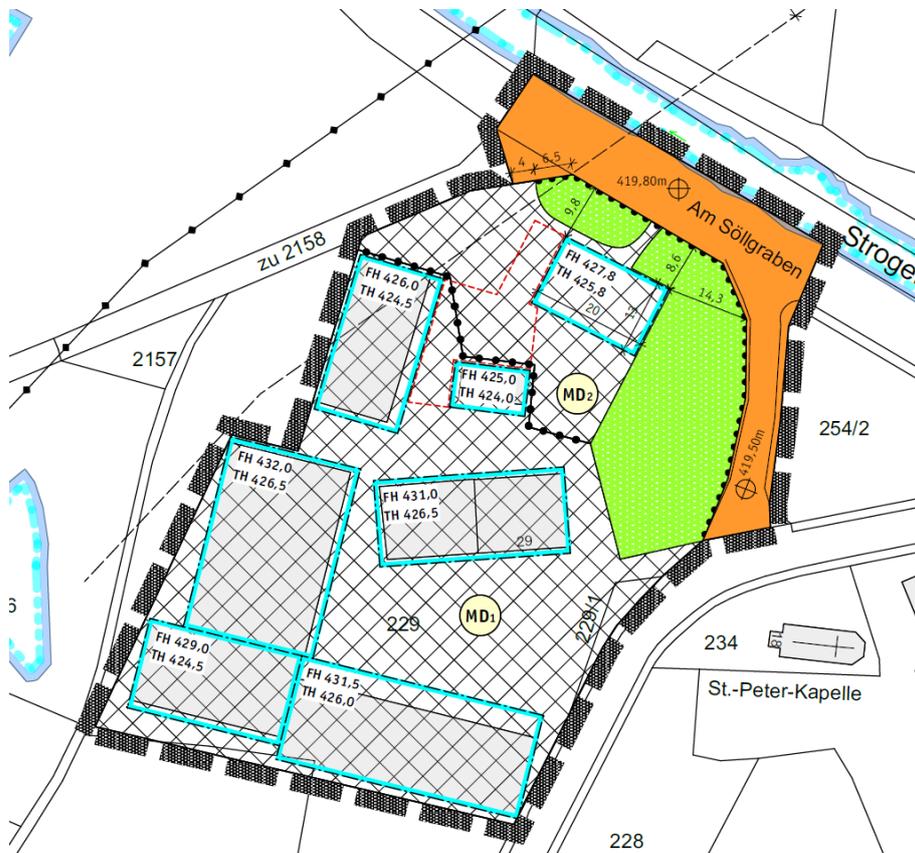


Abbildung : Bebauungsplan Am Söllgraben (Ausschnitt)

4.3 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst im Teilgeltungsbereich für das Wohngebiet Teile der Flurstücke 195, 197, 198/3, 199/1, 225, 225/2, 247/1, 247/2, Gemarkung Langenpreising und im Teilgeltungsbereich für das Dorfgebiet Teile der Flurstücke 222, 229 und 229/3, Gemarkung Langenpreising.

Nutzung	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	0,88 ha	-	0,88 ha
Teilgeltungsbereich 1 (östl. Herzogstraße)	0,53 ha	-	0,53 ha
• Wohngebiet	-	+ 0,53 ha	0,53 ha
• Grünfläche	0,53 ha	- 0,53 ha	-
Teilgeltungsbereich 2 (Söllgraben)	0,35 ha	-	0,35 ha
• Dorfgebiet	-	+ 0,35 ha	0,35 ha
• Grünfläche	0,35 ha	- 0,35 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. Der Umweltbericht wird nur für die Wohngebietsausweisung aufgestellt – die Darstellung eines Dorfgebietes am Söllgraben ist nur eine redaktionelle Änderung.

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Langenpreising plant in Langenpreising ein 0,53 ha großes Wohngebiet auf einer innerörtlichen Grünfläche, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken insbesondere auch einer aktuellen Nachfrage nach Grundstücken für Kleinsthäuser gerecht zu werden. Die Fläche ist zu einem kleinen Teil bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

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 vorliegende Baugebietsausweisung beachtet dieses Ziel. Es werden keine Flächen in der freien Landschaft einbezogen, sondern eine Fläche, die bereits als Garten genutzt wird. Der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), wird bei der Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an eine bestehende Siedlung 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 überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Der Geltungsbereich liegt in keinem regionalen Grünzug oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung unten, Regionalplan Karte „Landschaft und Erholung“). Der regionale Grünzug Sempttal und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nördliches Erdinger Moos beginnen etwa 350 m nordwestlich des Wohngebiets. Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen. Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nördliches Erdinger Moos ist vor allem auf die Sicherung der Grundwasserverhältnisse, die Erhaltung und Weiterentwicklung der Gehölzstrukturen und Waldreste, die Schaffung von Trittsteinbiotopen und Grünbrücken zur Abschwächung der Fragmentierungen, die Erhaltung und Entwicklung der Dorfen- und Sempt-Aue, die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf grundwassernahen Standorten, die Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt schwerpunktmäßig im Umfeld des Viehlaßmooses und die Erhaltung der Feuchtstandorte und Einleitung der Wiederherstellung der Niedermoore hinzuwirken. Planungsrechtlich liegt die Fläche derzeit im Außenbereich.

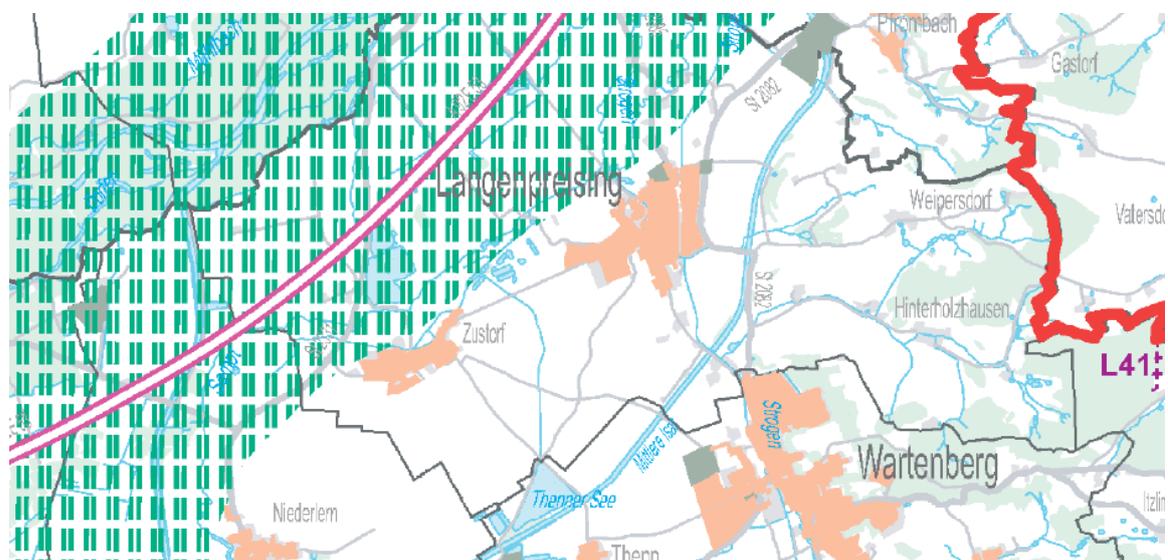


Abbildung: Regionaler Grünzug Sempttal

Die Planung berührt keine Waldflächen. Für die Planung sind keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Langenpreising enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen. Die landesweit bedeutsamen Wiesenbrüteregebiete der Gemeinde Langenpreising sind von der kleinen Neuausweisung nicht betroffen.

Das Wohngebiet liegt nicht im Schwerpunktgebiet Sempttal des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung). Dieses Schwerpunktgebiet hat die Optimierung der Sempt als überregionale Ausbreitungsachse für Fließgewässerarten, die Optimierung der Semptau und die Entflechtung von Konfliktbereichen zwischen unterschiedlichen Nutzungen als Ziel und reicht bis an den bestehenden Ortsrand. Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind neben der naturschutzrechtlichen Sicherung von Teilbereichen und der Erstellung eines Gewässerpflegeplans eine Reihe von Maßnahmen für das Schwerpunktgebiet aufgeführt. Ein großer Teil der Maßnahmen betrifft den Fluss selbst sowie die Ufersäume, Auen und das Überschwemmungsgebiet (z.B. Verbesserung der Gewässergüte durch Herabsetzung des Nährstoffeintrages, Wiederherstellung einer naturnahen Gewässerdynamik durch Rückbau von Wehren, Schwellen, Sohl- und Uferverbauungen, Einstellung der Nutzung auf großen Streckenabschnitten der Uferstreifen, Reaktivierung der Flusssdynamik zur Wiederherstellung von Kleingewässern und Altarmen).

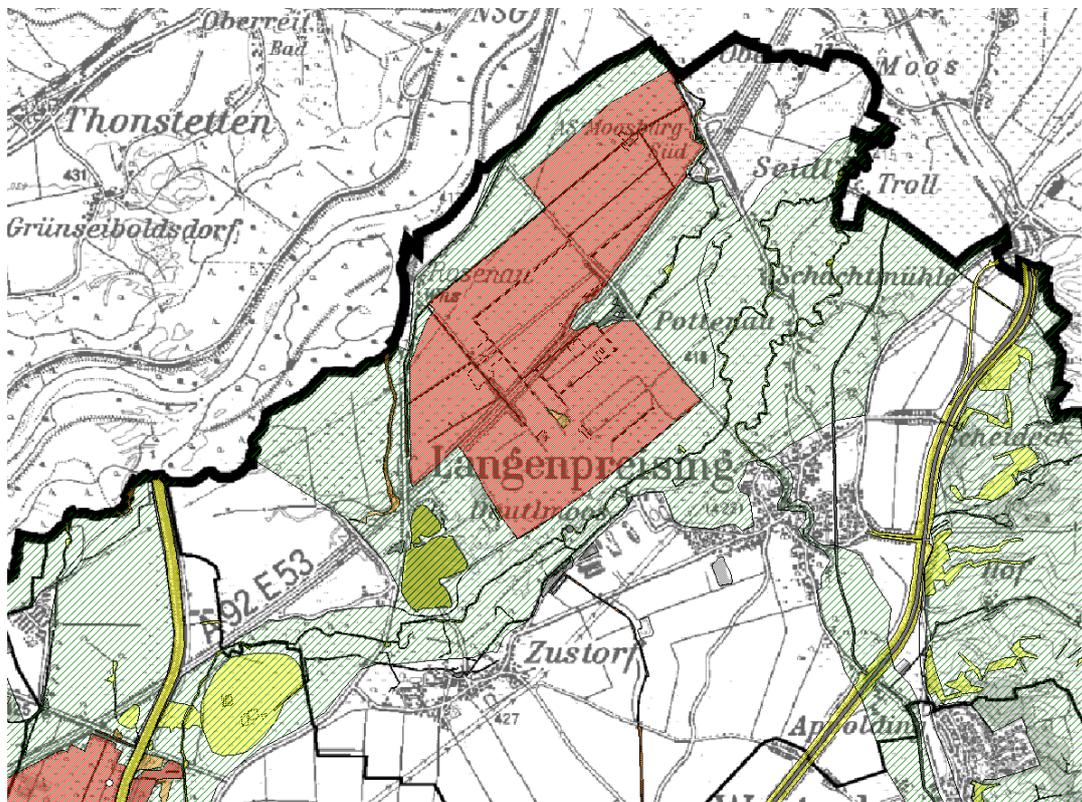


Abbildung: Karte des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding

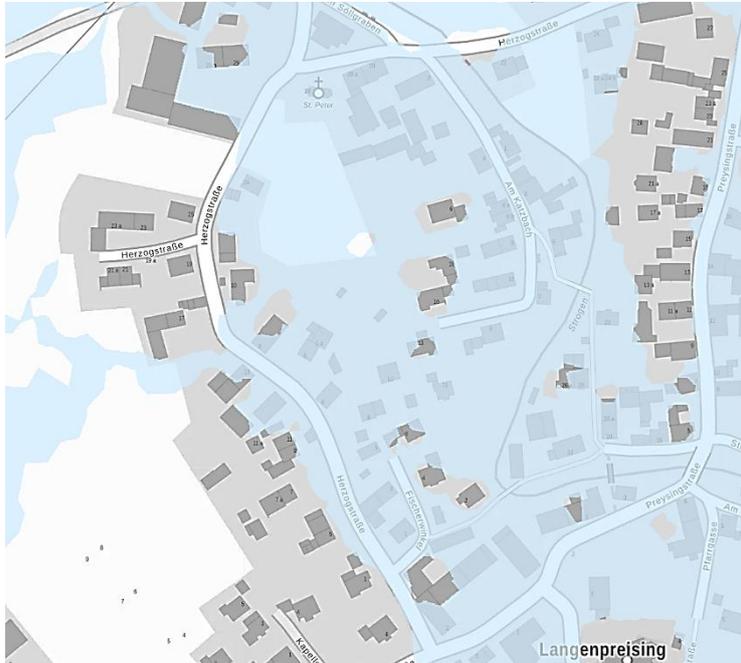
5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

In der Umgebung des geplanten Baugebiets befinden sich Nutzungen, deren Beeinträchtigungen durch die neue Siedlung zu untersuchen sind. Umgekehrt sind Beeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet durch die Umgebung zu berücksichtigen. Die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet ist wegen der geringen Größe zu vernachlässigen. In der Umgebung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit, der Abstände der Hofstellen zum Wohngebiet und wegen der geplanten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen.

Schutzgut Wasser

Im Planungsbereich ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es dort nicht. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die ermittelten Überschwemmungsgebiete für hundertjährige Hochwasser der Strogen und der Sempt reichen nicht bis an das Baugebiet heran. Bei Extremereignissen kann die Fläche – wie der gesamte Bereich zwischen Herzogstraße und Strogen – überschwemmt werden (siehe Abbildung, Bayernatlas – Hochwassergefahrenflächen HQextrem).



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, zumal auf einer Teilfläche Tiny-Häuser geplant werden und eine andere Teilfläche bereits bebaut ist. Die Beeinträchtigung des Grundwassers besitzt daher eine geringe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima und Luft

Langenpreising weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Die Bauvorhaben 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. Die geplante Bebauung ist angesichts des geringen Umfangs nur von untergeordneter Bedeutung. Ein vorhandener Grünzug aus Bäumen bleibt erhalten. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Wohngebiet entsteht innerhalb des Ortes auf einem Teil einer großen zusammenhängenden Grünfläche südlich der St.-Peter-Kapelle. Die Bebauung und Verkleinerung der Grünfläche wirken sich kaum erheblich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ein großer Teil der Grünfläche wird nicht überplant. Auf der Teilfläche für die Tiny-Haus-Siedlung bleiben auf dem Grundstück ortsbildprägende Baumgruppen stehen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nur gering erheblich.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler. Nördlich des Gebiets steht die Kapelle St. Petrus, ein Baudenkmal aus dem 17. Jahrhundert (D-1-77-126-2, Kapelle St. Petrus, kleiner Saalbau mit Zwiebelturm, 1. Hälfte 17. Jh.; mit Ausstattung). Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals oder der als Bodendenkmal verzeichneten untertägigen spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunde im Bereich der Kapelle durch die geplante Siedlung ist nicht zu erwarten. Ebenso wenig werden Bodendenkmäler südwestlich und östlich des Planungsgebietes von der Bebauung beeinträchtigt.

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 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen im Wohngebiet vermindern die Auswirkungen von Hitze- wellen.

Weitere Maßnahmen können im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisungen

Die Überplanung des bebauten Flurstücks 247,2, Gemarkung Langenpreising ist kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Die restliche Wohngebietsausweisung ist ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Betroffen ist eine Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, entsprechend den vorzufindenden Nutzungen:

- strukturarme, intensive Nutzgärten
- strukturreiche Gärten
- Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- Obstwiesen (Baumbestand \leq 30 Jahre)

Nach dem bayerischen Eingriffsleitfaden reicht die Einstufung der Bedeutung dieser Gebiete je nach Art und 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. 0,46 ha
Ausgleichsfläche: $0,46 \times 0,2$ bis $0,8 = 0,09$ bis $0,37$ ha

Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf vorläufig mit 0,09 bis 0,37 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, die Maßnahmen können aber auch im Bereich der verbleibenden Grünflächen im Anschluss an das Wohngebiet erbracht werden.

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 östlich der Herzogstraße zur Vorbereitung einer verbindlichen Bauleitplanung für eine kleine Tiny-Haus-Siedlung wurden bisher keine Alternativen untersucht, zumal die Planung von einem Grundstückseigentümer angeregt wurde.

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		
Fläche	X		
Boden		X	
Wasser	X		
Klima und Luft	X		
Orts- und Landschaftsbild	X		
Kultur- und Sachgüter	unerheblich		

Die Ausweisung des Wohngebiets in Langenpreising 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 Zusammenfassung

Die Gemeinde Langenpreising weist zur Vorbereitung einer Tiny-Haus-Siedlung ein Wohngebiet an der Herzogstraße in Langenpreising aus und passt den Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan Am Söllgraben an.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister