



**Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan
Sondergebiet Autohaus mit Tankstelle
2. vereinfachte Änderung
Begründung**

20. Dezember 2010

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher sieben rechtswirksame Änderungen. Eine achte Änderung liegt dem Landratsamt Erding derzeit zur Genehmigung vor. Für das Sondergebiet Autohaus mit Tankstelle hat die Gemeinde Langenpreising im Jahr 1999 einen Bebauungsplan aufgestellt, der seitdem einmal geändert wurde. Der Gemeinderat Langenpreising hat am 5. Oktober 2010 die Durchführung dieser zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Mit der Änderung soll die ökologische Ausgleichsfläche verlegt werden. Anlässlich der Änderung wird der Plan digitalisiert und die textlichen Festsetzungen in den Plan integriert.

3 Verfahren

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes in seinem rechtskräftigen Geltungsbereich wird durch die Änderungen nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten durch die Änderung gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Die Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß §18 BNatSchG vor. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des §13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Gegenstand der Änderung

4.1 Verlegung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahmen waren im ursprünglichen Bebauungsplan auf einem Grundstück im Anschluss an das Gewerbegebiet „In der Au“ direkt am nördlichen Ortsrand von Langenpreising vorgesehen (Flurstück Nr. 271, Gemarkung Langenpreising). Für die Ausgleichsmaßnahmen war eine Teilfläche von 1.400 m² vorgesehen, die mit Baum- und Gebüschgruppen bepflanzt werden sollte.

Der Ausgleich soll stattdessen auf dem Flurstück Nr. 875, Gemarkung Langenpreising, erbracht werden, das sich westlich der Eingriffsfläche auf der anderen Seite des Mittleren Isarkanals befindet. Die Fläche ist mit 1.500 m² etwas größer als die zuerst vorgesehene. Damit soll dem geringeren Aufwand für die jetzt geplanten Aufwertung Rechnung getragen werden. Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Wiese: Anreissen der Wiesenfläche, Zwischenansaat mit Salbei-Glatthaferwiese 4g/m² 50% Kräuter, 50% Gräser; Pflege mit zweimaliger Mahd: erste Mahd frühestens ab 1. Juli, zweite Mahd Ende September bis Ende Oktober; keine Düngung, kein Pflanzenschutzmitteleinsatz;
- Vorhandene Hecke: Entnahme von Einzelbäumen zwischen Oktober und März; Ergänzung mit Liguster, Schlehen und Weißdorn; Pflege: alle 5 bis 8 Jahre aufgehende Bäume entnehmen;

4.2 Sonstige Festsetzungen

Im Rahmen der Digitalisierung und Zusammenfassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in einem Plandokument entfallen folgende Festsetzungen:

- Planzeichen „öffentliche Grünflächen“
- Nr. 5 Mauern und Außenwände – Empfehlung zur Fassadenbegrünung an Brandwänden
- Nr. 6.1 Sichtdreiecke – bodenrechtlich nicht relevante Bestandteile der Festsetzung, z.B. Verbot des „Hinterstellens von Gegenständen“
- Nr. 6.1 Stellplätze - Deklaratorische Festsetzung/Hinweis auf IM Bek. 1987/Art. 55 BayBO
- Nr. 6.1/6.2 Festsetzung der Pflastersteinformate

5 Hinweise¹

5.1 Pflanzliste zu den Festsetzungen 6.1 und 6.2

Für den Standort eignen sich insbesondere folgende Arten:

Bäume (Hochstamm, bei Anpflanzung mindestens 2,50 m):

- Acer platanoides Spitzahorn
- Fraxinus excelsior Gem. Esche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Salix alba Silberweide
- Salix daphnoides Palmweide

Hecken (Pflanzqualität: 2xv, 100-125 cm):

- Carpinus betulus Hainbuche
- Ligustrum vulgare Liguster
- Rhamnus catharicus Kreuzdorn
- Viburnum lantana Woll. Schneeball

5.2 Umweltschutz

- Flächenversiegelung
Die Versiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
- Solarnutzung
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf §4 Abs. 3, Nr. 6 BayBO wird verwiesen.
- Wasserhaushalt
Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die zentrale Entwässerung anzuschließen. Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:
 - das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
 - die Möglichkeit von Sickeranlagen ist zu prüfen.
 - Anfallende ölhaltige Abwässer (Werkstatt, Waschanlage, Tankstelle) sind gesondert zu behandeln (Abscheideanlagen). Es ist sicherzustellen, dass keine mit Öl oder Chemikalien belasteten Abwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.
- Baustoffe
Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:
 - geringer Energieaufwand bei der Herstellung
 - kurze Energierücklaufzeit
 - schadstofffreie Herstellung
 - Schadstofffreiheit der Baustoffe
 - Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
 - Angemessenheit von Material und Aufwand

¹ unverändert aus der bisherigen Begründung übernommen (G+S Baukomponenten GmbH & Co. KG, Timelkam, Österreich)

- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

5.3 Sonstige Hinweise

- **Bodenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Nähere Angaben hierzu siehe Grünordnungsplan.
- **Stromversorgung**
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- **Bodendenkmäler**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.