

Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal II,
1. Bauabschnitt
4. Änderung
Begründung

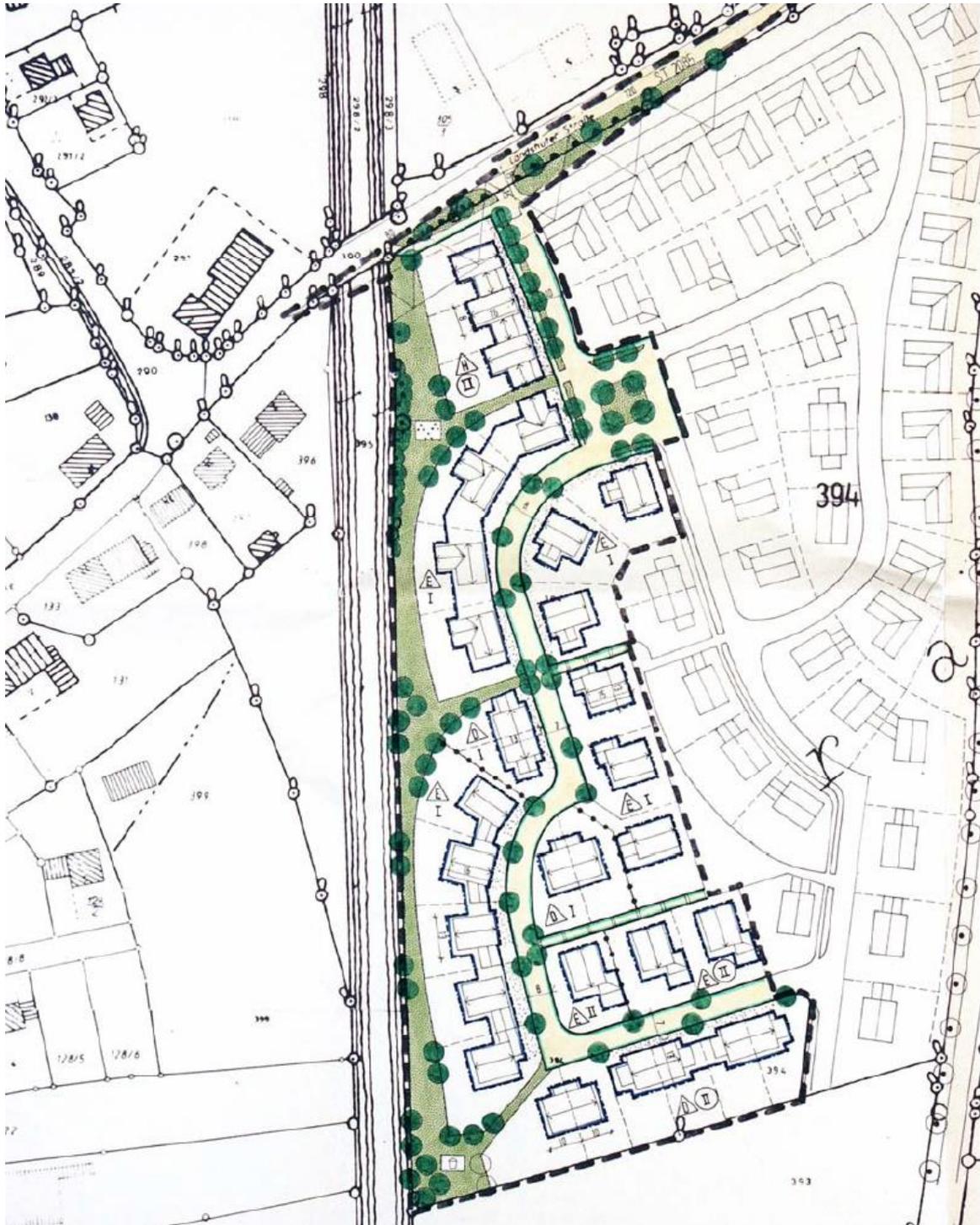
26. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	4
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Verfahren	5
5	Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten	5
6	Änderung für den beantragten Wohnhausanbau.....	6
7	Sonstige Änderungen	6
8	Hinweise.....	7
9	Zusammenfassung	7

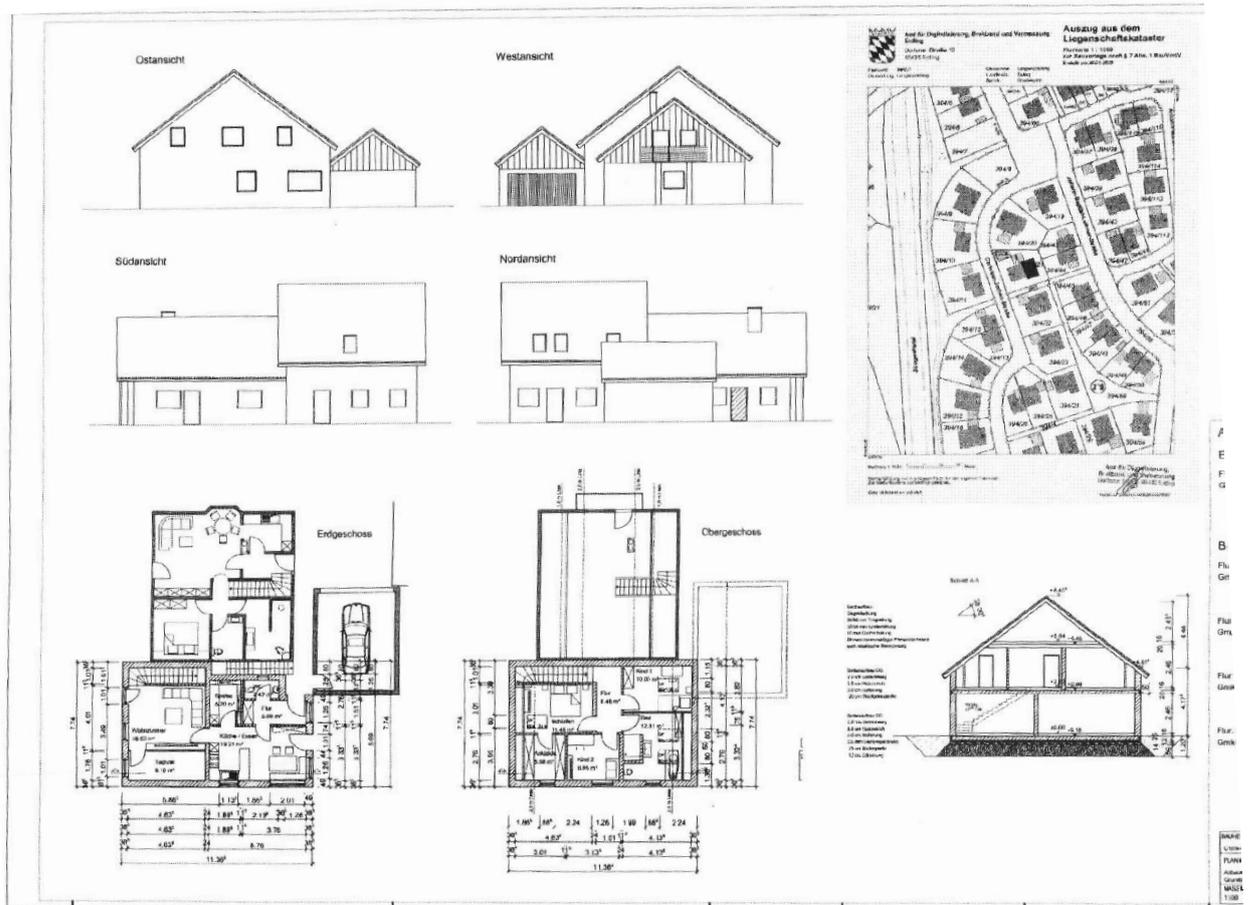
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Der Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal II, 1. Bauabschnitt für ein Wohngebiet an der Christian-Jorhan-Straße wurde im Jahr 1987 aufgestellt und seitdem dreimal geändert (siehe Abbildung, ursprünglicher Bebauungsplan). Die Gemeinde hat am 11. Mai 2021 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.



2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Grundstück Christian-Jorhan-Straße 5 wurde ein Anbau an das Wohnhaus beantragt, in dem eine zweite Wohnung errichtet werden soll (siehe Abbildung). Da der Anbau die Baugrenze umfangreich überschreitet, kann er nur mit einer Bebauungsplanänderung zugelassen werden. Da die sonstigen Festsetzungen – insbesondere auch die Zahl der zulässigen der Wohnungen – eingehalten werden, und die Errichtung der zusätzlichen Wohnung grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entspricht, den Wohnungsbedarf nach Möglichkeit innerhalb bestehender Siedlungen zu erfüllen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und weitere Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Baugebiet zu prüfen. Die bisherigen Änderungen werden mit dem Ursprungsplan und der neuen Änderung in einem Dokument zusammengefasst.



3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan München, Waldentwicklungsplan Teilabschnitt Region München). Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig, nach denen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (Kapitel 3 des LEP). Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist nach dem Landesentwicklungsprogramm dann gewährleistet, „wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“ Das LEP zielt auf eine flächensparende und damit auch dichte Bebauung ab, unter dem grundsätzlichen Vorbehalt, dass flächensparende Siedlungsformen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten bedürfen, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die Planung soll eine Nachverdichtung in einem locker bebauten Wohngebiet ermöglichen.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird durch die Änderungen in seinen Grundzügen nicht berührt und wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

5 Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten

Um die Möglichkeit einer generellen Nachverdichtung im Baugebiet zu beurteilen, wurden die Baugenehmigungen aller Gebäude untersucht und die Anzahl der genehmigten Wohnungen und Stellplätze erfasst. Aus der amtlichen Flurkarte wurden die Grundstücksgrößen übernommen und aus dem Bebauungsplan wurden die für die Wohnungsdichte maßgeblichen Festsetzungen in die Untersuchung einbezogen. Bei einer Ortsbegehung wurde die Parkplatzsituation an den Straßen untersucht und ein Gesamteindruck des Wohngebiets aufgenommen.

Die Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Wohngebiet ist bereits dicht besiedelt.

Wie bei anderen Wohngebieten aus den achtziger Jahren sind die Baugrundstücke für heutige Verhältnisse sehr groß: durchschnittlich 640 m² bei Einzelhäusern, 470 m² bei Doppelhaushälften. Im Wohngebiet wurden jedoch überwiegend Zweifamilienhäuser gebaut. Auf 18 der 29 bebauten Parzellen wurden zwei Wohnungen errichtet, d.h. insgesamt 47 Wohnungen. Nicht nur in Einzelhäusern wurden zwei Wohnungen gebaut, sondern auch in Doppelhaushälften. Der Bebauungsplan lässt in jedem Wohngebäude zwei Wohnungen zu.

Derzeit gibt es im Baugebiet eine Wohnung je 385 m² Nettobauland (=Baugrundstücksfläche). Dieser Wert entspricht ungefähr der erwarteten Wohnungsdichte für das Baugebiet Thenner-See-Straße, das die Gemeinde in den letzten Jahren entwickelt hat (88 Wohnungen zu erwarten; eine Wohnung je 360 m² Nettobauland)¹. Der Bebauungsplan lässt weitere 15 Wohnungen zu, auf den noch unbebauten Parzellen und in Wohnhäusern, die bisher nur eine Wohnung haben. Wenn die Festsetzung ausgeschöpft wird, sind im Baugebiet insgesamt 62 Wohnungen möglich. Die Wohnungsdichte liegt dann bei einer Wohnung je 290 m² Nettobauland. Auch dieser Wert entspricht dem für das Wohngebiet Thenner-See-Straße (maximal 118 Wohnungen möglich; eine Wohnung je 290 m² Nettobauland).

Die Siedlungsdichte des Wohngebiets Östlich Strogenflutkanal II, 1. Bauabschnitt ist nicht geringer als die Siedlungsdichte heutiger, locker bebauter Wohngebiete.

- Die Anzahl der privaten Stellplätze liegt unter den heutigen Anforderungen

Für die 47 Wohnungen wurden laut den Baugenehmigungen 79 Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet (nicht erfasst sind nachträglich verfahrensfrei errichtete Stellplätze). Nach der heutigen Stellplatzsatzung der Gemeinde wären mindestens 94 Stellplätze nötig. Dabei wird angenommen, dass keine Wohnung kleiner als 40 m² ist. Da die Stellplatzsatzung auf langjährigen Erfahrungen der Gemeinde beruht, ist davon auszugehen, dass es im Baugebiet tatsächlich ein Defizit an privaten Stellplätzen gibt.

Die Anlage zusätzlicher Stellplätze ist außerdem wegen der schmalen Vorgärten und der erhaltenswerten Straßenbäume vor vielen Grundstücken sehr eingeschränkt. Das Stellplatzdefizit und die beschränkte Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze zu errichten, sprechen gegen eine Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl.

- Zusätzliche Öffentliche Stellplätze können nicht geschaffen werden

Im Baugebiet sind keine öffentlichen Stellplätze in Parkbuchten angelegt. Es kann am Straßenrand auf den festgesetzten Grünflächen geparkt werden. Nach einer überschlägigen Ermittlung gibt es etwa 25 gleichzeitig nutzbare Parkmöglichkeiten. Als Besucherparkplätze für die maximal 62 Wohnungen reicht das aus. Wenn aber ein Teil dieser Stellplätze ein privates Stellplatzdefizit ausgleichen muss, gibt es nur wenig Potential für eine Nachverdichtung, die weitere Besucherstellplätze erfordert.

¹ Bebauungsplan Thenner See Straße in der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2019

- Der Gemeinderat Langenpreising hat sich in der Vergangenheit mehrmals mit der Zulassung einer dritten Wohnung befasst und hat bis heute davon abgesehen. Dabei wurden auch Grundstückseigentümer befragt.

Fazit:

Im Wohngebiet Östlich Strogenflutkanal II, 1. Bauabschnitt können nach den rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen noch 15 weitere Wohnungen errichtet werden. Derzeit sind 47 Wohnungen vorhanden. Das Gebiet ist durch die hohe Anzahl von Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern dichter besiedelt als andere Wohngebiete aus den achtziger Jahren und entspricht der heutigen Bebauungsdichte bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Die harmonisch aufeinander angestimmte Bebauung, abwechslungsreiche Straßenführung und Begrünung im öffentlichen und privaten Bereich haben eine sehr hohe Qualität.

Die Zulassung einer dritten Wohnung könnte die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem heutigen Bestand fast verdoppeln (Bestand 47 Wohnungen, zulässig wären dann 93 Wohnungen). Auch wenn man die Gestattung einer dritten Wohnung auf die großen Parzellen der freistehenden Einzelhäuser beschränkt, wäre eine Steigerung der Wohnungszahl gegenüber heute um 75 % zulässig. Steigerungen in diesem Umfang würden sich erheblich auf das Siedlungsbild und die Parkplatzsituation auswirken (Verlust von Vorgärten, Grünflächen und Straßenbäumen, zugeparkte Straßenränder, etc.). Von einer Erhöhung der zulässigen Wohnungszahl wird deshalb abgesehen.

Das Maß der Nutzung wird geringfügig erhöht, um die Errichtung der noch zulässigen Wohnungen und die Erweiterung bestehender Wohnungen zu erleichtern:

- GRZ 0,35 statt 0,3
- GFZ 0,50 statt 0,40
- Wandhöhe 4,50 statt 4,20 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss
- Wandhöhe 6,50 statt 6,20 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen

6 Änderung für den beantragten Wohnhausanbau

Für den Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus wird die Baugrenze entsprechend geändert. Sie wird geringfügig vergrößert und auf dem Grundstück verschoben.

7 Sonstige Änderungen

Das allgemeine Wohngebiet wird zeichnerisch im Plan festgesetzt, mit der Schraffur nach Planzeichenverordnung. Die bisherige textliche Festsetzung stand im Widerspruch zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen.

Die Anbauverbotszone der früheren Staatsstraße wird aus dem Plan genommen, weil die Landshuter Straße keine Staatsstraße mehr ist. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und vorgeschlagene Baukörper werden angesichts des vollständig parzellierten Wohngebiets nicht mehr im Plan dargestellt.

Das Sichtdreieck an der Landshuter Straße in Richtung Osten wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil die betroffene Fläche inzwischen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Östlich Strogenflutkanal II, 2. Bauabschnitt liegt.

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze richtet sich zukünftig nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Maßgeblich für ein Bauvorhaben ist die jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung gültige Satzung. Vorhandene Gebäude haben hinsichtlich der geänderten Stellplatzvorschrift Bestandschutz.

8 Hinweise

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmere Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.
- Bei der Installation von Feuerungsanlagen (z.B. Holzofen) mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt sollte die Kaminhöhe – in Anlehnung an § 9 FeuV bzw. § 19 der 1. BImSchV – den First um mindestens 0,4 m und die Oberkante von Lüftungsöffnungen wie Fenster und Türen im Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 m.

9 Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Östlich Strogenflutkanal II, 1. Bauabschnitt ermöglicht die Gemeinde den Anbau an ein Wohnhaus im Geltungsbereich. Wohnhauserweiterungen werden allgemein erleichtert.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister