

Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Raiffeisengelände
Begründung

19. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan	3
1.2	Bestehendes Baurecht	3
1.3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	3
1.4	Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Städtebauliches Konzept.....	5
3.1	Entwurf	5
3.2	Gebäudebestand.....	7
3.3	Immissionsschutz.....	7
3.4	Klimaschutz	9
3.5	Versorgung und Entsorgung.....	10
3.6	Flächen	10
4	Alternativen	10
5	Erläuterung von Festsetzungen	13
6	Hinweise.....	19
7	Zusammenfassung	22
8	Anlagen	22
8.1	Schallschutzgutachten neu	22
8.2	Schallschutzgutachten alt.....	22
8.3	DIN-Normen	22

Hinweis zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planfassung vom 21. April 2020

Gegenüber der zuerst ausgelegten Planfassung vom 10. Dezember 2019 wurden folgende Festsetzungen geändert:

- Festsetzung 8.3 wurde in der Legende eingefügt (Lärmschutzmaßnahme Tiefgarage)
- Der Zuschnitt von zwei Flächen für Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 3.4 wurde zeichnerisch geändert (westlich und nördlich des geplanten Gebäudes, zur Reduzierung der Senkrechtparkplätze an der Frauenstraße)

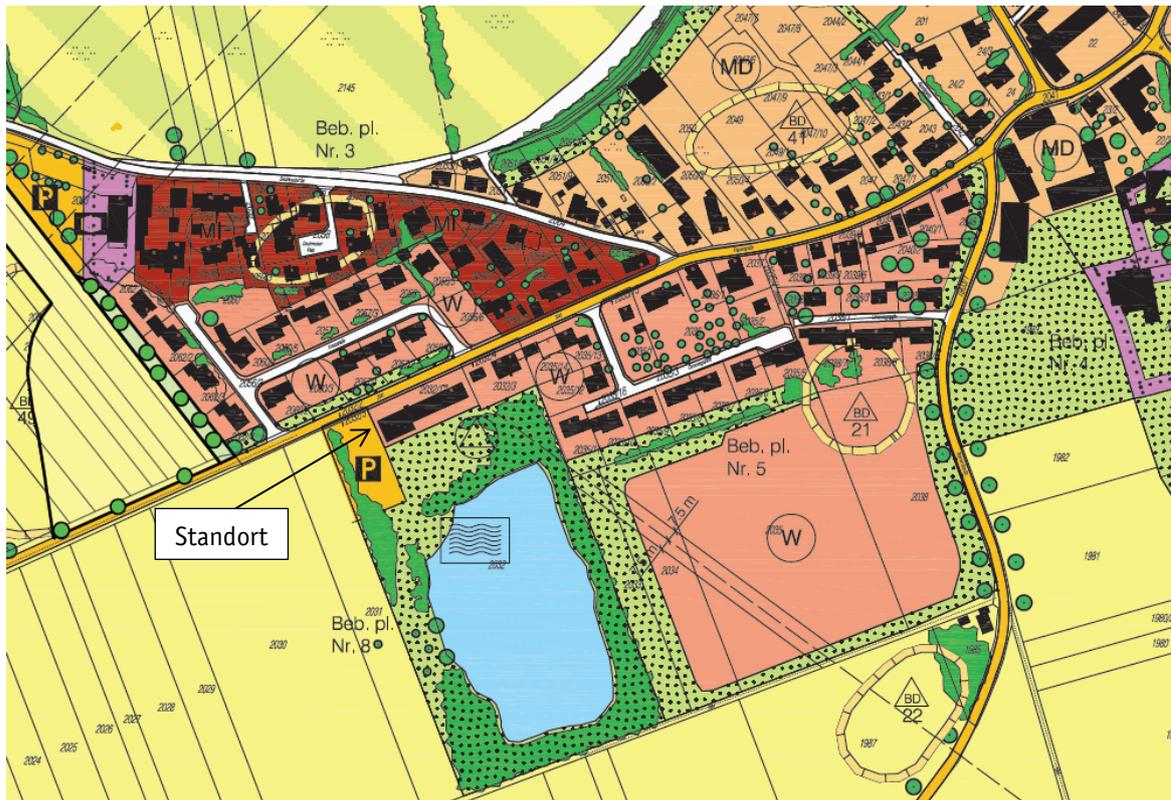
Diese Änderungen sind in einem Differenzplan kenntlich gemacht. In der Begründung sind die Änderungen an folgenden Stellen beschrieben:

- Seite 6, städtebaulicher Entwurf mit geänderter Stellplatzanordnung
- Seite 9, Beschreibung Immissionsschutz Tiefgarage
- Seite 12, Beschreibung Planungsalternative Stellplätze und Tiefgarage
- Seite 18, Erläuterung Festsetzung Lärmschutz Tiefgarage

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Das Raiffeisengelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Die Gemeinde hat am 10. Dezember 2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Raiffeisengelände aufzustellen. Der Bebauungsplan „Frauenstraße – Raiffeisenkasse“ für das gleiche Gebiet mit Aufstellungsbeschluss 9. Oktober 2012 wurde nicht fertiggestellt.



1.2 Bestehendes Baurecht

Der zukünftige Bebauungsplan umfasst hauptsächlich das Flurstück 2032/1, Gemarkung Langenpreising. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Es liegt im zusammenhängend bebauten Ortsteil Langenpreising. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.

1.3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan München, Waldaktionsplan 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 die Nachnutzung des weitgehend ungenutzten Raiffeisengeländes für den Wohnungsbau ermöglichen.

Das landesplanerische Gebot, Siedlungen vorrangig durch Innenentwicklung zu erweitern, wird in diesem Fall durch die Lage neben einem Badeweiher eingeschränkt. Flächen, die der Naherholung dienen, sind laut Landesentwicklungsprogramm in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung und sind erhaltungswürdig. Wenn auch keine Überplanung der Erholungsflächen vorgesehen ist, ist dieser Grundsatz dennoch im Hinblick auf eine mögliche Einschränkung des Badebetriebs durch die heranrückende Wohnbebauung zu beachten.

1.4 Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Nachnutzung eines weitgehend brachliegenden Baugrundstücks im Ortsinneren. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Schon die Wohngebietsfläche des Bebauungsplans ist kleiner als 20.000 m², ca. 1.900 m². Sollte der Bebauungsplan Thenner-See-Straße, den die Gemeinde vor einem Jahr aufgestellt hat, wegen eines engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs hierbei mitzurechnen sein, wird die 20.000 m²-Grenze ebenfalls nicht überschritten: dieser Bebauungsplan weist eine Grundfläche von höchstens 9.950m² aus.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Langenpreising stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt ist.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Raiffeisenbank Erding e.G. besitzt in Langenpreising ein ehemaliges Lagerhaus, das früher für den Handel mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt wurde. Heute besteht kein Bedarf mehr für diese Nutzung und das Lagerhaus liegt seit Jahren brach. Nur Teile des Anwesens werden noch als örtliche Bankfiliale genutzt oder sind als Lagerräume vermietet. Die Raiffeisenbank möchte das Grundstück wieder einer wirtschaftlich vertretbaren und dem Standort angemessenen Nutzung zuführen. Auf dem Grundstück sollen Wohnungen entstehen, die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden. Die Raiffeisenbank beabsichtigt, die Wohnungen zu vermieten und sieht hierfür eine langfristige Nachfrage. Eine Filiale der Raiffeisenbank soll auch in dem Neubau wieder untergebracht werden.



Die Gemeinde Langenpreising befürwortet eine Nachnutzung des Standortes. Das Lagerhaus grenzt unmittelbar an das Erholungsgelände Langenpreising mit dem Badeweiher „Baisch“. Die Liegewiese beginnt an der Grenze zum Raiffeisengrundstück, auch der Parkplatz des Erholungsgebiets liegt neben dem Grundstück. Der Gemeinde kommt es bei der Nachnutzung darauf an, dass der Badebetrieb mit seiner typischen Geräuschkulisse durch die heranrückende Wohnnutzung nicht eingeschränkt wird. In der Nähe des Badeweiherers gibt es schon Wohngebäude, die wegen der langjährigen Nachbarschaft den Badebetrieb nicht bedrohen. Eine neue Wohnanlage könnte jedoch Unverträglichkeiten ergeben. Gleichmaßen soll die zukünftige Nutzung die benachbarten Wohnnutzungen nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde hat außerdem ein großes Interesse am weiteren Bestand der Bankfiliale als wichtigem Betrieb der örtlichen Nahversorgung.

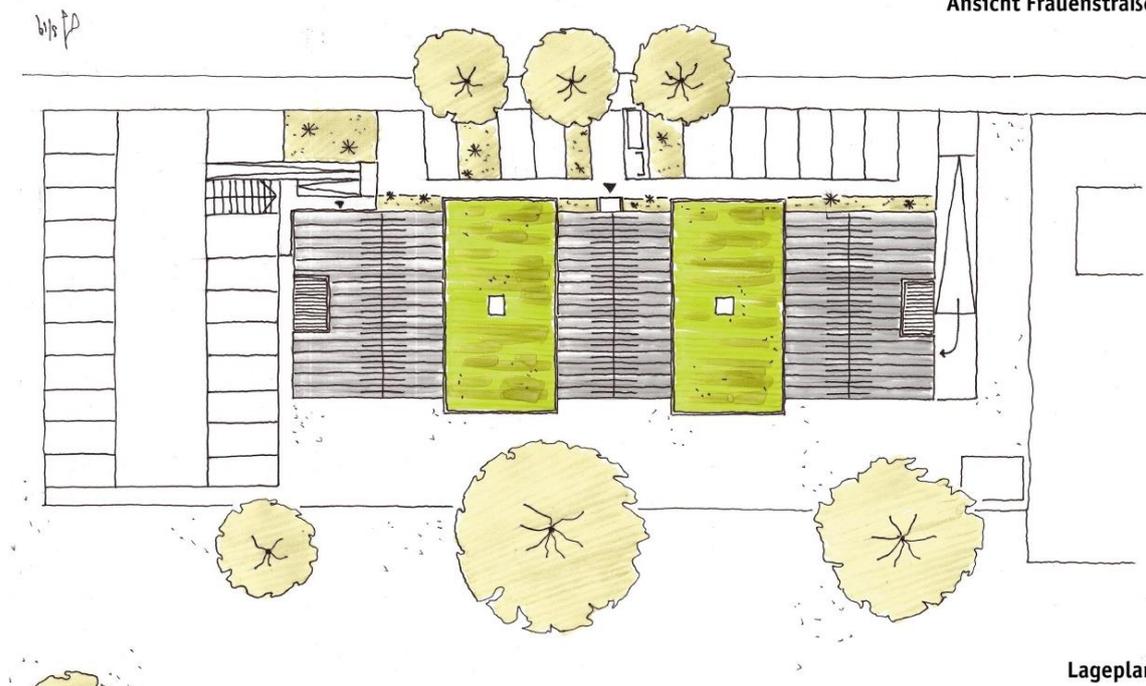
3 Städtebauliches Konzept

3.1 Entwurf

Es soll ein Mehrfamilienhaus mit ca. 22 Wohnungen entstehen, sowie eine kleine Bankfiliale im Erdgeschoss. Der Gemeinderat hat diesem Entwurf der Raiffeisenbank grundsätzlich zugestimmt (Ausschnitt aus dem Entwurfskonzept, Andras Sander, Architekt):



Ansicht Frauenstraße

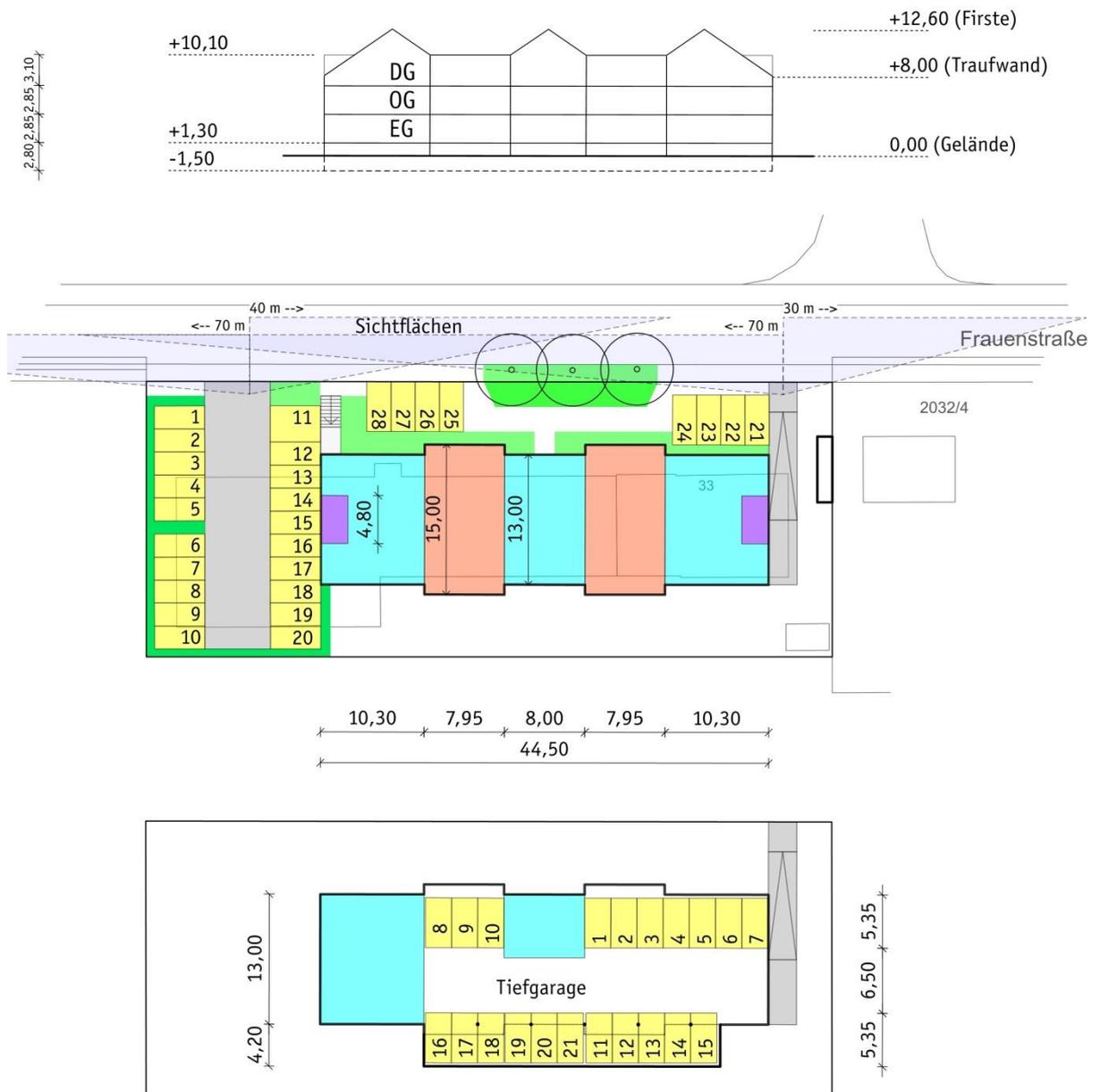


Lageplan

Das Gebäude ist ca. 45 m lang und bis zu 15 m breit. Es besteht aus drei giebelständig zur Straße angeordneten Teilen und dazwischenliegenden Verbindungsbauten. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant, darüber drei Wohngeschosse. Das Gebäude wird durch einen Wechsel von verputzten Fassaden und Holzschalungen und durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Das aus dem Gelände herausgehobene Kellergeschoss ermöglicht eine natürliche Lüftung der Tiefgarage und schafft Distanz zwischen den Erdgeschosswohnungen und angrenzenden öffentlichen Flächen. Die Bankfiliale ist im nordwestlichen Gebäudebereich geplant und über eine Außentreppe und eine Rampe erreichbar. Stellplätze sind in der Tiefgarage und auf dem Gelände westlich und nördlich des Gebäudes vorgesehen.

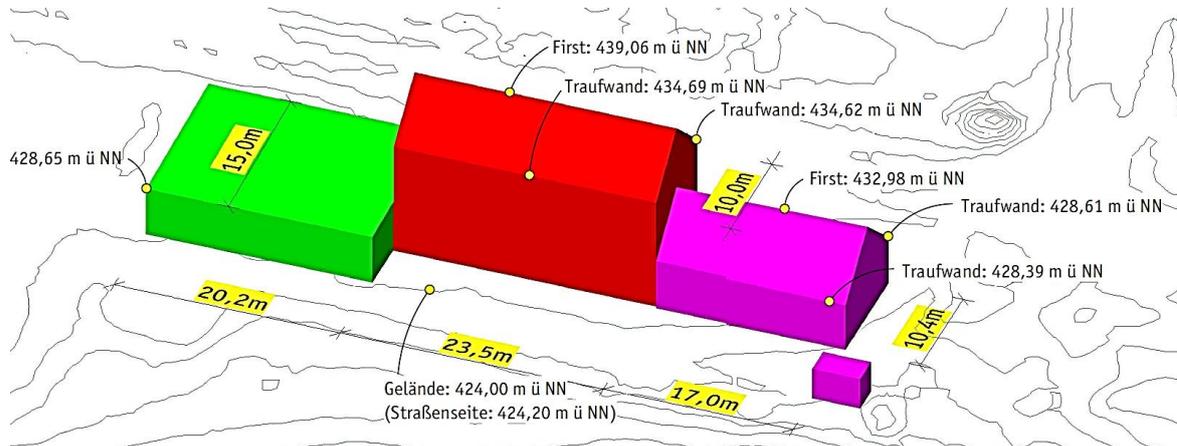
Für den Bebauungsplan wurde der Entwurf konkretisiert und an verschiedene Erfordernisse angepasst (siehe Abbildung, städtebaulicher Entwurf). Die Stellplätze, die Fahrgassen und die Tiefgaragenrampe wurden nach der Garagen- und Stellplatzverordnung dimensioniert. Bei den Ausfahrten der Tiefgarage und des Parkplatzes westlich des Gebäudes sind Sichtflächen berücksichtigt, die von Stellplätzen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten sind. Stellplätze bei der Baumgruppe wurden an eine andere Stelle verlegt, um das Überfahren der Baumwurzeln zu vermeiden. Für die Tiefgarage wurde eine Verbreiterung Richtung Süden – über die Südfassade der oberen Geschosse hinaus - eingeplant, um beidseitig der Fahrbahn Stellplätze anlegen zu können. Der tatsächliche Stellplatzbedarf hängt von der Anzahl der Wohnungen ab und ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Der städtebauliche Entwurf zeigt die höchstmögliche Anzahl an Stellplätzen (49 Stellplätze).

Beim Parkplatz westlich des Gebäudes wurde eine Hecke zur Eingrünung und Gliederung eingeplant. Eine barrierefreie Rampe zur Bankfiliale ist im städtebaulichen Entwurf nicht eingeplant – das bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten. Alternativ zu einer Rampe kann auch ein Aufzug außen oder im Gebäude errichtet werden.



3.2 Gebäudebestand

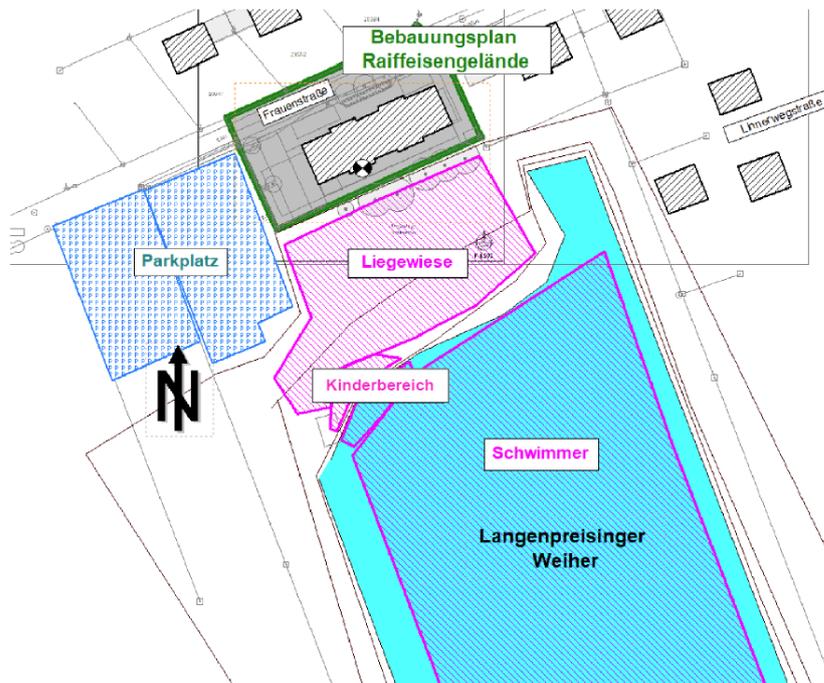
Der Entwurf für das Mehrfamilienhaus nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung. Der Bestand setzt sich aus drei Teilgebäuden mit unterschiedlicher Höhe zusammen. Während sich verschiedene Alternativentwürfe an der Höhe des mittleren Lagegebäudes orientierten, bleibt der gewählte Entwurf niedriger. Das Lagergebäude hat eine Firsthöhe von 15 m über dem Gelände, die Firste des Neubaus sind ca. 12,60 m hoch geplant. Die Gebäudeteile mit flachem Dach werden mit 10,10 m etwas niedriger als die Traufwandhöhe des Lagergebäudes (10,70 m). Die Traufwandhöhe an den Kopfseiten des geplanten Wohnhauses liegt mit 8 m zwischen denen des Lagergebäudes (10,70 m) und der Bankfiliale (4,60 m).



3.3 Immissionsschutz

Badebetrieb

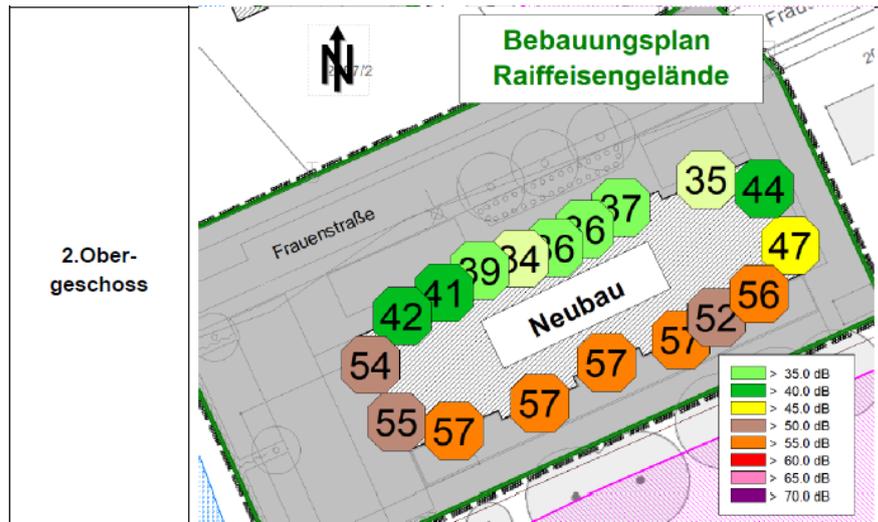
Als Grundlage für die Planung wurde die Immissionssituation des Badeweihers untersucht (siehe Abbildung aus der schalltechnischen Untersuchung¹). Die Immissionsbelastung beträgt an der ungünstigsten Stelle auf dem Raiffeisengrundstück 57 dB(A), wenn 300 Badegäste vor Ort sind. Diese Besucherzahl wird als Maximum angenommen. Die Immissionssituation ist laut Gutachten mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbar, weil die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschritten werden.



¹ Schalltechnische Untersuchung, 11. November 2019; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für Wohngebiete werden dadurch zeitweise um bis zu 2 dB(A) überschritten, die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie um bis zu 7 dB(A). Da in der Rechtsprechung und Verwaltungspraxis keine einheitliche Vorgabe existiert, welche Richtlinie oder Verordnung für Badeweiler heranzuziehen ist, wird der Bebauungsplan vorsorglich auf die strengeren Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie ausgerichtet.

Der maßgebliche Immissionsrichtwert beträgt deshalb – insofern abweichend zur Beurteilung der Lärmemissionen im Schallschutzgutachten – 50 dB(A) für Sonn- und Feiertage tagsüber und in werktäglichen Ruhezeiten (Nr. 4.1 der Freizeitlärmrichtlinie). Dieser Richtwert wird laut Gutachten nur an der Ost- und Nordfassade eingehalten. An der Westfassade wird der Richtwert um bis zu 5 dB(A) und an der Südfassade um bis zu 7 dB(A) überschritten (siehe Abbildung, Ausschnitt aus Abbildung 4 des Gutachtens, Immissionsbelastung Variante 1).



Eine frühere Fassung des Gutachtens hat gezeigt, dass selbst 5 m hohe Lärmschutzwände nicht geeignet sind, um das Wohnhaus ausreichend gegen Lärmemissionen des Badebetriebs abzuschirmen². Für die Gemeinde kommt eine Einschränkung des Badebetriebs, wie z.B. die Verlegung oder Verkleinerung der Liegewiese oder zeitliche Beschränkungen nicht in Frage. Deshalb soll der Lärmkonflikt im Bebauungsplan mit passiven Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden, d.h. mit Maßnahmen an der schutzbedürftigen Bebauung.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bleiben durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt. Die festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen müssen deshalb mit der einschlägigen Verordnung oder Richtlinie konform sein, nach der die Emissionen im Fall einer Beschwerde beurteilt werden. Schallschutzfenster, die geöffnet werden können, sind beispielsweise laut BVerwG nicht mit der TA-Lärm konform, weil der Lärm außen vor offenbaren Fenstern gemessen wird (BVerwG Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8.11).

Nach der Freizeitlärmrichtlinie liegt – wie nach der TA Lärm – der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung (Nr. 3 der Richtlinie, Verweis auf Anhang der Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Als Schallschutzmaßnahme wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume nur an den lärmabgewandten Fassaden zulässig sind (Festsetzung 8.1). Das sind generell die Fassaden, die zur Frauenstraße hin ausgerichtet sind. Dabei spielt es keine Rolle, wo die Fassaden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen. Zusätzlich sind an einer Ostfassade offenbare Fenster möglich – jedoch nur, wenn diese Fassade ganz im Osten der überbaubaren Grundstücksfläche steht. Laut Gutachten werden vor diesen Fassaden die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

² Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Raiffeisenbank-Geschäftsstelle und Carport November 2015; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

Es ist nicht davon auszugehen, dass alle schutzbedürftigen Räume der Wohnungen nach Norden und Osten ausgerichtet werden. Eine solche Grundrissorientierung verlangt der Bebauungsplan nicht. Es kann Wohn- und Schlafzimmer geben, die nach Süden ausgerichtet sind und entsprechend der Festsetzung nur nicht offene Fenster haben dürfen. Solche Räume müssen mit Lüftungsanlagen belüftet werden, wenn sie nicht zusätzliche Fenster an einer lärmabgewandten Seite haben. Die damit verbundene verringerte Außenwahrnehmung ist eine Einschränkung der Wohnqualität, die in diesem Fall zumutbar ist, weil die Wohnbebauung neben dem Badeweiher durch den Bebauungsplan erst ermöglicht werden soll. Für einen Mieter ist diese Einschränkung von vornherein bekannt, so dass er sich für oder gegen den Bezug der Wohnung entscheiden kann und nicht nachträglich Einschränkungen hinnehmen muss.

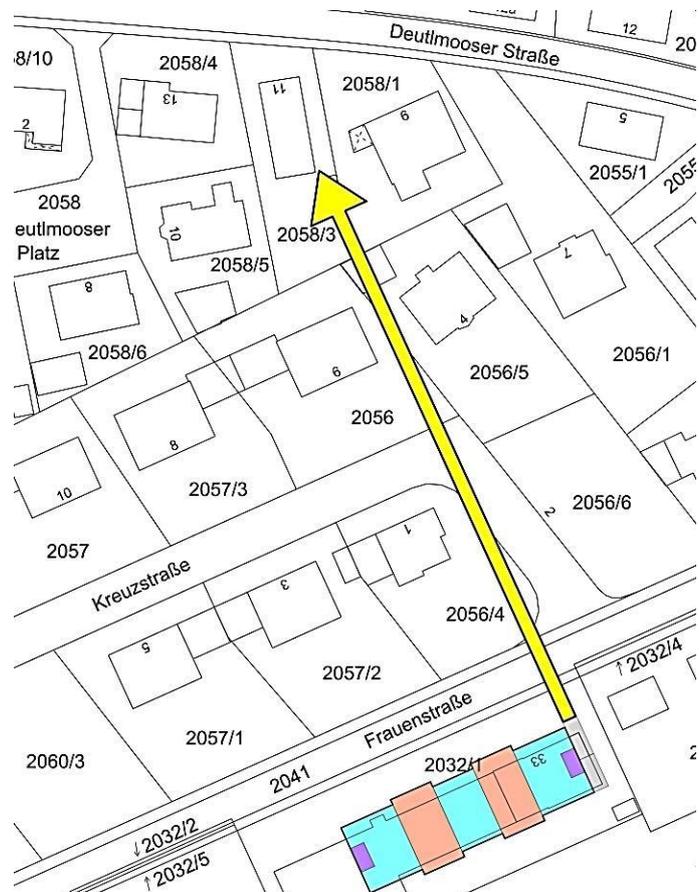
Tiefgarage

Für die Tiefgarage wird eine schalldämmende Einhausung der Rampe vorgeschrieben, die an der Innenseite schallabsorbierend ausgeführt wird. Mit der Einhausung wird der Verkehrslärm zum Schutz der Nachbarn reduziert.

Blendungen oder sonstige Lichtimmissionen an Wohnhäusern von aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeugen sind nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung stehen gegenüber der Tiefgaragenausfahrt keine Wohnhäuser (siehe Abbildung). Das nächste Wohnhaus in der Achse der Tiefgaragenzufahrt liegt an der Deutlmooser Straße, über 100 m entfernt, im Erdgeschoss durch eine Garage abgeschirmt. Unzumutbare Beeinträchtigungen von Wohnungen sind nicht zu erwarten.

Luftwärmepumpen

Seit einiger Zeit werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Die Abstände basieren auf Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.



3.4 Klimaschutz

Die Klimaschutzbelange nach § 1a Abs. 5 BauGB sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Planung sind vor allem folgende Elemente klimaschutzrelevant:

- Der flächensparende, kompakte Geschosswohnungsbau stellt gegenüber einer lockeren Einfamilienhausbebauung eine besonders energiesparende Bauweise dar.
- Der Schutz des örtlichen Badebetriebs vor Einschränkungen dient dem Erhalt einer Naherholungseinrichtung, die der Anpassung der Lebensverhältnisse an den Klimawandel dient.
- Die für größere Flachdächer vorgeschriebene Dachbegrünung dient der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.
- Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume tragen durch Verschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

3.5 Versorgung und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits mit Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc. erschlossen. Das Grundstück wird von der Müllabfuhr angefahren. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf die Vorgaben und Informationen der zuständigen Behörden und Versorgungsträger wird hingewiesen (s.u., 6. Hinweise).

3.6 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets und der Versorgungsfläche das Flurstück 2032/1, Gemarkung Langenpreising und außerdem einen Teil des Straßengrundstücks Flurstück 2041. Die Nutzung im Geltungsbereich wird folgendermaßen festgesetzt:

Geltungsbereich gesamt	2.530 m²
• allgemeines Wohngebiet	1.846 m ²
• Fläche für Versorgungsanlagen	30 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	653 m ²

4 Alternativen

Lösung des möglichen Immissionskonfliktes

Im Verlauf der Planung wurden verschiedene Ansätze untersucht, um ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Badebetrieb zu ermöglichen:

- Errichtung von Lärmschutzwänden; diese Möglichkeit wurde in der schalltechnischen Stellungnahme im Jahr 2015 geprüft (siehe Anlage zur Begründung). Selbst mit 5 m hohen Lärmschutzwänden können die oberen Geschosse des Wohngebäudes jedoch nicht ausreichend abgeschirmt werden. Die Wände vor der Südfassade würden die Wohnqualität außerdem stark beeinträchtigen.
- Sonstige baulich-technische Abhilfemaßnahmen, um den Immissionsschutz sicherzustellen, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung: „z.B. *eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches mit einer Tiefe von >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster.*“ Bei diesen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sie konform mit den maßgeblichen Lärmschutzvorschriften sind, d.h. mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitlärmrichtlinie. Die baulich-technischen Maßnahmen müssen sicherstellen, dass an den betroffenen Fenstern kein Immissionsort im Sinne der Lärmschutzvorschriften entsteht. Im Bebauungsplan wurde von der konkreten Festsetzung solcher Maßnahmen abgesehen, um eine Verantwortung der Gemeinde für eine Fehleinschätzung von Maßnahmen auszuschließen, die im Zweifelsfall Konsequenzen für den Badebetrieb haben könnten.
- Ausweisung eines urbanen Gebiets unter Einbeziehung der Badenutzung; in urbanen Gebieten werden zugunsten einer kleinräumigen Nutzungsmischung geringere Anforderungen an den Lärmschutz für Wohnungen gestellt als in Wohngebieten. Zu dieser Lösung bestanden allerdings rechtliche Bedenken, ob die vorgesehene Nutzungsmischung Wohnen/Freibad/Bankfiliale der Zweckbestimmung eines urbanen Gebiets entspricht und ob diese Gebietsart in einer Ortsrandlage festgesetzt werden kann.
- Beurteilung der Immissionen ausschließlich nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung unter Anwendung des Altanlagenbonus; diese Beurteilung entspricht der langjährigen Verwaltungspraxis der bayerischen Immissionsschutzbehörden. In diesem Fall könnte man vom Verbot öffentlicher Fenster absehen und lediglich mechanische Lüftungsanlagen und freiwillige Selbsthilfemaßnahmen vorsehen. Zu dieser Lösung bestehen Bedenken: es ist nicht auszuschließen, dass der Badebetrieb nicht als Sportanlage, sondern als Freizeitanlage nach der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt werden muss. Dann wären die o.g. Festsetzungen nicht ausreichend und der Badebetrieb könnte eingeschränkt werden.

Gebäudeentwurf

Die Raiffeisenbank als Grundstückseigentümer und Bauinteressent hat im Planungsverlauf mehrere Entwürfe für das Wohngebäude erstellt, die im Gemeinderat vorgestellt wurden (siehe Abbildungen, Nordansichten, Architekt Andreas Sander). Die Entwürfe unterscheiden sich vor allem in der Anzahl der Geschosse und in der Gliederung des Gebäudes durch unterschiedlich hohe Teile, ein zurückgesetztes Dachgeschoss oder die Fassadengestaltung. Die gewählte Variante fügt sich wegen der kleinteiligen Gliederung am besten in die Umgebung aus Ein- und Zweifamilienhäusern ein.



Stellplätze, Tiefgaragenrampe

Im ersten Entwurf waren an der Frauenstraße zehn Parkplätze senkrecht zur Fahrbahn vorgesehen (siehe Abbildung, Entwurf vom August 2019). Um die Übersicht für ausparkende Fahrzeuge zugunsten der Verkehrssicherheit zu verbessern, wurden zwei dieser Parkplätze entfernt und dem Parkplatz westlich des Gebäudes zugeschlagen. Es handelt sich um die Parkplätze 27 und 28 des ursprünglichen Entwurfs. Die Treppe am Eingang zur Bankfiliale kann an die Nordseite des Gebäudes verlegt werden. Wenn auf die Stellplätze 27 und 28 verzichtet wird oder diese Plätze in der Tiefgarage untergebracht werden, kann die Treppe auch wie geplant an der Gebäudewestseite angeordnet werden.



Für die Tiefgaragenrampe war zunächst keine Einhausung festgesetzt. Zur Reduzierung der Lärmemissionen wurde im weiteren Planungsverlauf eine offene Tiefgaragenrampe ausgeschlossen.

5 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Grundstück der Raiffeisenbank und einen Teil der Frauenstraße. Die Straße wird einbezogen, um die Lage von Grundstückszufahrten und den Erhalt von Bäumen zu regeln und zur Festsetzung eines Höhenbezugspunktes.

Allgemeines Wohngebiet (Nr. 2.1)

Begründung

Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sollen vor allem Wohnungen und ein nichtstörender Gewerbebetrieb – die Bankfiliale – entstehen. Mit dem Abschluss von Boardinghäusern und Arbeitnehmerwohnheimen sollen Störungen des Wohnumfelds durch häufige Wechsel der Bewohner vermieden werden.

Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Offene Bauweise (Nr. 3.1)

Begründung

Das Raiffeisengelände ist derzeit mit einem 60 m langen Gebäudekomplex bebaut, der Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhält. Für die zukünftige Bebauung wird diese Bauweise aufgegriffen und als offene Bauweise festgesetzt. Es soll kein ungegliederter Fremdkörper innerhalb der lockeren Bebauung entstehen.

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen. Anders als bei der bisherigen Bebauung ist die Gebäudelänge in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzt.

Baugrenze (Nr. 3.2)

Begründung

Die Lage der Baugrenzen wurde aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt. Das Gebäude mit den Vor- und Rücksprüngen der Fassade wird damit ermöglicht. Für die Anordnung des Gebäudes sind auch geringe Planungsspielräume berücksichtigt. Die Baugrenzen grenzen außerdem Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen und Dachformen ab. Damit soll der differenzierte Baukörper umgesetzt werden.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Der südliche Bauraum mit einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen von 1,30 m über dem Höhenbezugspunkt ermöglicht ein hervorspringendes Kellergeschoss, zur Anlage einer zweihüftig erschlossenen Tiefgarage (Stellplätze beidseitig der Fahrbahn).

Baulinie (Nr. 3.3)

Begründung

Mit der Baulinie wird die östliche Fassade des Gebäudes so platziert, dass die Lärmbelastung vor den Fenstern dieser Fassade minimiert wird und keine Überschreitungen auftreten.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baulinien wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Fläche für Stellplätze und Zufahrten (Nr. 3.4)

Begründung

Mit der Festsetzung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen soll eine geordnete und gegliederte Anlage dieser Nutzungen erreicht werden, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen.

Erläuterung

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Offene Stellplätze sind Stellplätze ohne Überdachung.

Abstandsflächen (Nr. 3.5)

Begründung

Im Geltungsbereich sind die regulären Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschrieben. Zur südlichen Baugrenze darf jedoch mit verringertem Abstand herangebaut werden. Die Sonderregelung soll eine dichte Bebauung des Grundstücks ermöglichen, ähnlich der bisherigen Bebauung. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, da auf dem angrenzenden Grundstück keine Bebauung vorgesehen ist – dort befindet sich die Liegewiese des Badeweihers.

Erläuterung

Zu Abstandsflächen wird auf die Kommentarliteratur zu Art. 6 BayBO verwiesen.

Grundflächenzahl (Nr. 4.1)

Begründung

Die Grundflächenzahl von 0,4 mit den festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten spiegelt die Absicht wieder, das Grundstück baulich möglichst gut auszunützen. Die Grundflächenzahl liegt an der Obergrenze eines allgemeinen Wohngebiets.

Erläuterung

Zur Mitrechnung der Grundfläche von baulichen Anlagen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Die üblichen, an das Wohnhaus anschließenden Terrassen sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen.

Höhenbezugspunkt (Nr. 4.2)

Begründung

Die Definition eines Bezugspunktes ist erforderlich, damit die Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen eindeutig bestimmt sind.

Erläuterung

Der gewählte Bezugspunkt lässt sich vor Ort leicht finden. Maßgeblich ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.

Oberkante baulicher Anlagen (Nr. 4.3)

Begründung

Die festgesetzten Höhen der Gebäudeteile entsprechen dem städtebaulichen Entwurf zzgl. kleiner Planungsspielräume. Das Gebäude wird niedriger als das vorhandene hohe Lagergebäude.

Erläuterung

Die Höhen sind als Maximalwert festgesetzt und dürfen unterschritten werden. Bei Satteldächern regelt diese Höhe die Firsthöhe, bei Flachdächern die Höhe der Oberkante der Attika.

Traufwandhöhe (Nr. 4.4)

Begründung

Für die Gebäudeteile mit Satteldächern werden Traufwandhöhen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Maximalhöhen festgesetzt.

Erläuterung

Die Höhen lassen sich in dem Schemaschnitt des städtebaulichen Entwurfs nachvollziehen (siehe Seite 7).

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (Nr. 4.5)

Begründung

Bei den asymmetrischen Dächern an den Kopfseiten des Mehrfamilienhauses ist eine gesonderte Festsetzung für den niedrigeren Teil des Satteldaches erforderlich.

Erläuterung

Zur Erläuterung wird auf den Schemaschnitt im städtebaulichen Entwurf verwiesen.

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 5.1)

Begründung

Es sind keine neuen Verkehrsflächen geplant, sondern nur vorhandene Verkehrsflächen in den Bebauungsplan einbezogen, um die Lage von Grundstückszufahrten und den Erhalt von Bäumen zu regeln und zur Festsetzung eines Höhenbezugspunktes.

Sichtfläche (Nr. 5.2)

Begründung

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit.

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrer, die aus dem Grundstück herausfahren, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden.

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (Nr. 5.3)

Begründung

An dieser Stelle steht eine Trafostation der EVU Langenpreising. Die Versorgungsfläche soll auch eine geringfügige Erweiterung der Station zulassen.

Fläche für Leitungsrecht (Nr. 5.4)

Begründung

In diesem Bereich verlaufen Elektroleitungen der EVU Langenpreising, die weiterhin benötigt werden. Es existiert bereits ein Fahr- und Leitungsrecht, das weiterhin bestehen soll, zumindest in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite.

Dachform (Nr. 6.1)

Begründung

Das Gebäude soll in mehrere Teile mit Satteldächern und Flachdächern gegliedert werden. Im Bebauungsplan werden die Dachformen deshalb zwingend festgesetzt.

Firstrichtung (Nr. 6.2)

Begründung

Die Ausrichtung der Satteldächer mit First quer zur Straße wird zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs im Bebauungsplan festgesetzt.

Dachaufbauten (Nr. 6.3)

Begründung

Die Regelung zu Dachaufbauten ist auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmt. An den Kopfseiten des Wohnhauses soll jeweils eine große Gaube oder ein Zwerchgiebel zulässig sein. Weitere Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

Erläuterung

Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert.

Einfriedungen (Nr. 6.4)

Begründung

Mauern, geschlossene Bretterwände oder Kunststoffbänder sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung des Grundstücks und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein. Das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Kleintiere verbessern.

Erläuterung

Eine Einfriedung ist eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht.

Stellplätze (Nr. 6.5)

Begründung

Die gemeindliche Stellplatzsatzung deckt den Bedarf an Stellplätzen für Besucher und Lieferanten in der Regel nicht mit ab. In neuen Wohngebieten werden dafür öffentliche Stellplätze an der Straße eingeplant. Bei einer großen Wohnanlage ist ein erheblicher Bedarf an solchen Stellplätzen zu erwarten, der auf der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht gedeckt werden kann, ohne den Verkehr und die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Deshalb wird die Errichtung zusätzlicher Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück vorgeschrieben. Da sich Bankkunden zumeist nicht lange in der Filiale aufhalten, können die Besucherstellplätze der Bankfiliale als Besucherstellplätze für die Wohnungen angerechnet werden.

Die Regelung für Beherbergungsbetriebe wird vorsorglich getroffen, weil der Stellplatzschlüssel der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu niedrig ist für eine ländliche Gemeinde mit geringem Angebot an öffentlichem Personennahverkehr.

Erläuterung

Nach Nr. 2.2 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung sind 75 % der Stellplätze der Bankfiliale Besucherstellplätze. Bei einer kleinen Bankfiliale mit 80 m² Nutzfläche sind drei Stellplätze nötig, davon zwei für Besucher. Nur diese Besucherstellplätze können für die Besucherstellplätze der Wohnungen angerechnet werden.

In der Festsetzung wird zur Berechnung auf die Methode der kaufmännischen Rundung auf ganze Zahlen verwiesen. Das bedeutet:

- ist die erste Nachkommastelle eine 0, 1, 2, 3 oder 4, dann wird abgerundet.
- ist die erste Nachkommastelle eine 5, 6, 7, 8 oder 9, dann wird aufgerundet.

Zu erhaltender Baum (Nr. 7.1)

Begründung

Die Baumgruppe vor dem Raiffeisengelände belebt das Ortsbild und mildert die optische Dominanz des großen Mehrfamilienhauses. Die Bäume sind deshalb zu erhalten.

Erläuterung

Bei der Baumaßnahme sind die Bäume mit Zäunen und ggf. mit Wurzelvorhängen gegen Beschädigung zu schützen. Die Details ergeben sich aus der zitierten DIN-Norm. Die Bäume stehen nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zu pflanzender Laubbaum (Nr. 7.2)

Begründung

Am Parkplatz sind zwei Bäume zur Gliederung, als Schattenspender und zur Belebung des Ortsbildes vorgesehen.

Erläuterung

Die Wuchsordnung III beschreibt kleinere Bäume mit einer Höhe von bis zu 10 m.

Laubhecke (Nr. 7.3)

Begründung

Die Hecke soll eine Gliederung zwischen den Parkplätzen des Badeweihers und dem Parkplatz des Mehrfamilienhauses herstellen. Außerhalb der Badesaison fungiert die Hecke gleichzeitig als Eingrünung trägt durch die Abschirmung des Parkplatzes zu einem ansprechenden Ortsbild bei. Die Beschränkung auf Laubgehölze soll jahreszeitlich wechselnde Aspekte ermöglichen.

Blumenwiese (Nr. 7.4)

Begründung

Die Blumenwiese soll u.a. dem Erhalt der Baumgruppe dienen. Die Fläche wird von Versiegelung und Bebauung freigehalten.

Erläuterung

Der Bereich ist vollflächig als Wiese anzulegen und zu pflegen. Reine Schotterflächen, artenarmer Rasen oder Bodendecker sind nicht zulässig.

Wasserdurchlässige Befestigung (Nr. 7.5)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen zu vermeiden.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. mit Pflaster mit aufgeweiteten Fugen erfüllt werden, aber auch mit Drainbetonpflaster. Der Öffnungs- oder Porenanteil ergibt sich aus den Produktunterlagen des Pflastermaterials und muss mindestens 15 % betragen.

Gründächer (Nr. 7.6)

Begründung

Die Begrünung von Flachdächern trägt zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und zur Lebensraumverbesserung für Tiere bei.

Erläuterung

Einschränkungen können sich in Teilbereichen ergeben, wenn Brandschutzvorschriften eine Begrünung ausschließen.

Fassadenbegrünung (Nr. 7.7)

Begründung

Die Festsetzung betrifft vor allem das geplante hervortretende Kellergeschoss an der Südseite des Gebäudes. Die Fassadenbegrünung soll das Garagengeschoss in die Umgebung einbinden, die durch die naturnahe Gestaltung des Erholungsgebiets geprägt ist und soll einen Beitrag zum Naturschutz leisten.

Orientierung öffentlicher Fenster (Nr. 8.1)

Begründung

Der Ausschluss öffentlicher Fenster schutzbedürftiger Räume an lärmbelasteten Fassaden ist eine Maßnahme zum Schutz vor Immissionen, in diesem Fall vor Geräuschimmissionen durch den Badebetrieb und dem zugehörigen Parkplatz (siehe oben, Abschnitt „Immissionsschutz“).

Erläuterung

Beim Entwurf der Raiffeisenbank sind öffentliche Fenster schutzbedürftiger Räume demnach nur an der Nordfassade und an der Ostfassade zulässig. In die Konzeption der zweiten Rettungswege der Wohnungen sind ggf. Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen einzubeziehen.

Luftwärmepumpen (Nr. 8.2)

Begründung

Die Gemeinde beugt Störungen durch Wärmepumpen und vergleichbare Geräte mit der Festsetzung von Mindestabständen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Die Abstände basieren auf Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Lärmschutz an Tiefgaragen (Nr. 8.3)

Begründung

Die Festsetzung ist eine Maßnahme zum Schutz der Nachbarn vor Verkehrslärm aus der Tiefgarage und der Tiefgaragenrampe.

6 Hinweise

Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Beim Abriss von alten (landwirtschaftlichen) Gebäuden besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig werden solche Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. als Wochenstube genutzt. Auch Rauch-, Mehlschwalben und Mauersegler, ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen diese Gebäude als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.
- Vor Beginn der Abrissarbeiten ist daher sicherzustellen, dass sich keine der o.g. Arten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, um so einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Für eine sachgerechte Bewertung ist eine fledermauskundige Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Sollte sich ein Vorkommen dieser Arten bzw. von Nistplätzen bestätigen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Niederschlagswasserentsorgung (Wasserwirtschaftsamt München)

- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.
- In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Denkmalschutz (Landesamt für Denkmalpflege)

- In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-7537-0395 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (65 m nördlich des Gebiets). Das Gräberfeld könnte sich bis in das Planungsgebiet erstrecken. Zudem bedingt die Siedlungsdichte im näheren Umfeld des Planungsgebiets die besondere Siedlungsgunst des Areals seit vor- und frühgeschichtlicher Zeit.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft (Informationen siehe https://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

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 Hydranten-netz 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).
- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) müssen in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m vorhanden sein.
- Die bestehenden Verkehrsflächen sind mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahrbar; dies muss weiterhin sichergestellt sein. Auf dem Baugrundstück werden voraussichtlich – abgesehen von Feuerwehrzugängen – keine Flächen für die Feuerwehr erforderlich.
- Durch die geplante Schallschutzmaßnahme stehen Fenster, die als notwendige Fenster zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs dienen können, nur sehr begrenzt zur Verfügung. Ebenso erleichtert die Gliederung der Baukörper und die geplante Bauhöhe nicht die Schaffung von Rettungswegen über Leitern der Feuerwehr.
- Über einer Brüstungsoberkante von 8,2 m über der Geländeoberkante müssen hier auch die zweiten Rettungswege baulich sichergestellt werden. Im Übrigen ist das Rettungswegekonzept im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Es kann erforderlich werden, dass auch die zweiten Rettungswege baulich nachgewiesen werden.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschatzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband)

- Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, teilweise auch Sonn- und Feiertags sowie ausnahmsweise auch bei Nacharbeit. Unvermeidliche Emissionen sind zu tolerieren.

Kabelfernsehen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring)

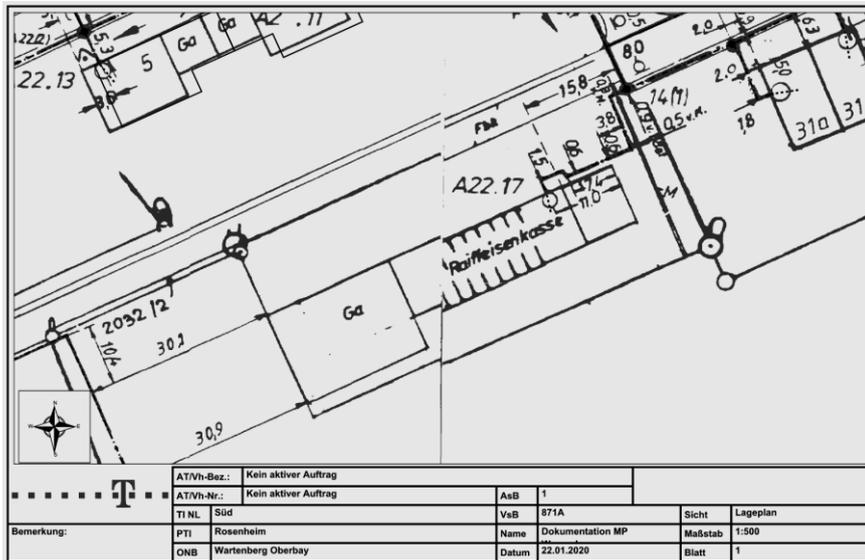
- Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufzunehmen, ein Erschließungsplan ist der Anfrage beizulegen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan unten, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Die Energie Südbayern GmbH beabsichtigt, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen. Ein Plan über bestehende Gasleitungen ist unten abgedruckt.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.



Wasserversorgung (Wasserverbund Berglerner Gruppe)

- Das Grundstück ist bereits erschlossen. Für die geplante Bebauung kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.
- Sollte die vorhandene Hausanschlussleitung nicht ausreichend dimensioniert sein, müssten die Kosten für eine Vergrößerung vom Grundstückseigentümer getragen werden.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser besteht, hat die Gemeinde den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Das gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Raiffeisengelände ermöglicht die Gemeinde eine Nachnutzung des Raiffeisengeländes mit Wohnungen. Durch Immissionsschutzmaßnahmen werden unzumutbare Lärmbelästigungen der Bewohner und Nachbarn und Einschränkungen des Badebetriebs am benachbarten Weiher Baisch vermieden.

8 Anlagen

8.1 Schallschutzgutachten neu

Bebauungsplan Raiffeisengelände, Schalltechnische Untersuchung
11. November 2019, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

8.2 Schallschutzgutachten alt

Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Raiffeisenbank-Geschäftsstelle und Carport; November 2015; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

8.3 DIN-Normen

- DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN EN 1793-2:2019-05, Lärmschutzvorrichtungen an Straßen

Hinweis: die o.a. DIN-Normen werden bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Normen sind im Übrigen erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister