



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Langenpreising Fl.Nr. Teil 401
3. Änderung und Umbenennung in „St. Martinsstraße“
Begründung

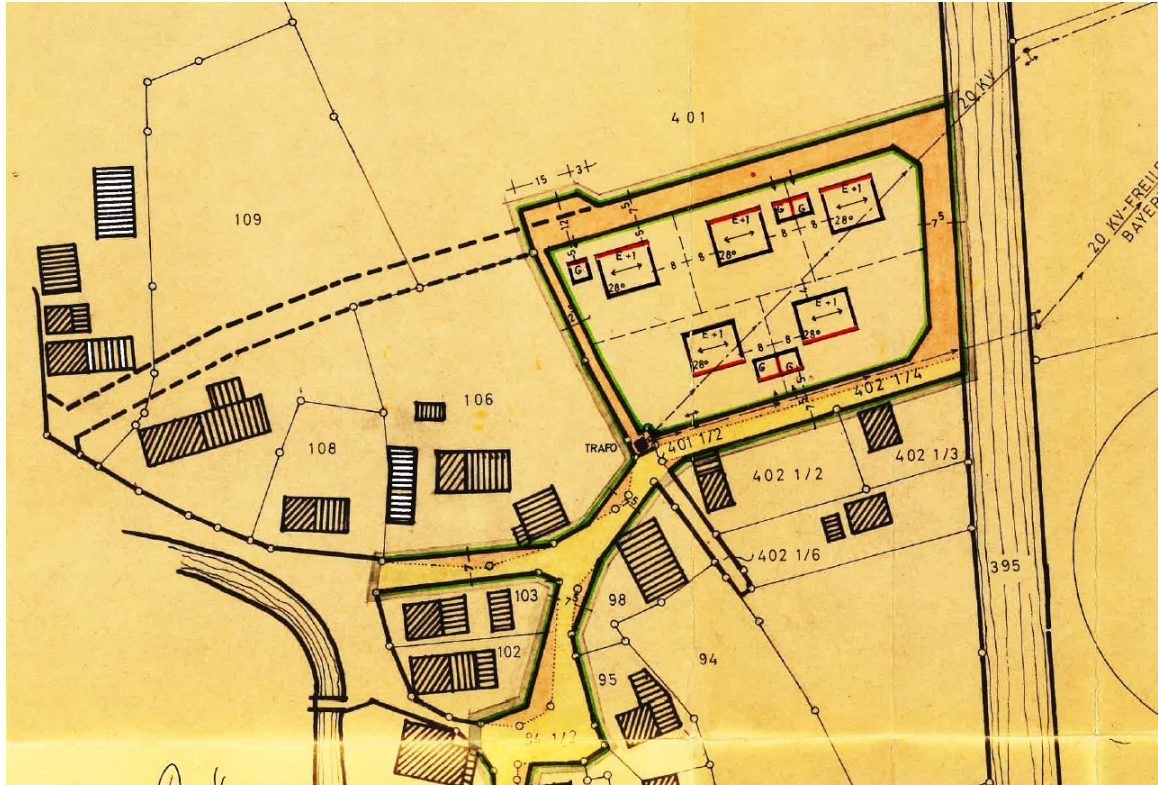
23. September 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Verfahren	4
5	Änderung	5
5.1	Übernommene Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans.....	5
5.2	Entfallende Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans	5
5.3	Geänderte Festsetzungen	6
5.4	Neue Festsetzungen	7
5.5	Änderung sonstiger Planzeichen.....	7
6	Zusammenfassung	8

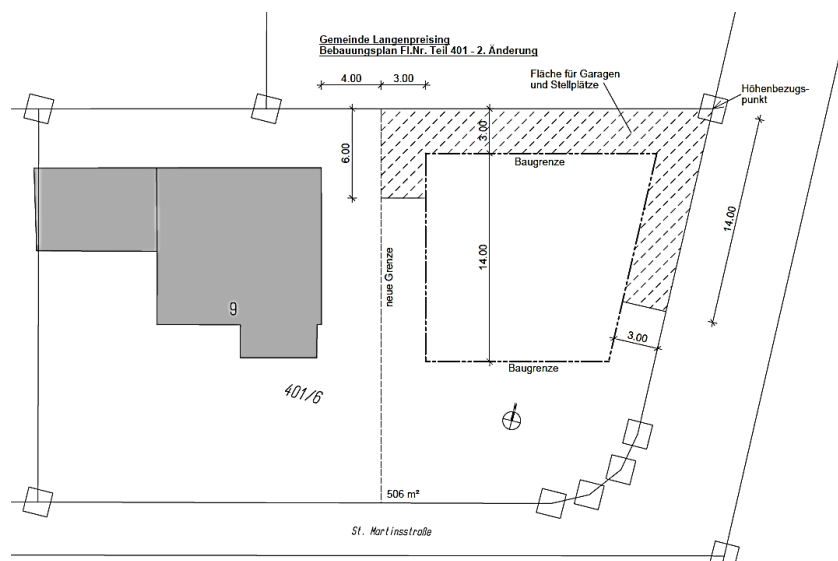
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt und seitdem mehrmals geändert wurde. Der Bebauungsplan „Langenpreising Fl.Nr. Teil 401“ für ein Wohngebiet an der St.-Martinsstraße wurde im Jahr 1964 aufgestellt und seitdem zweimal geändert (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan). Die Gemeinde hat am 4. August 2020 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.



2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Vom Flurstück 401/6, St. Martinsstraße 9, wurde ein 506 m² großes Teilgrundstück abgetrennt. Es soll mit einem Wohnhaus bebaut werden (Flurstück 401/19, siehe Abbildung unten). Das Grundstück war vor der Teilung 1.116 m² groß. Der gewünschten Bebauung stehen vor allem Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche entgegen, d.h. die Baugrenzen. Deshalb haben die Bauherren eine Änderung des Bebauungsplans beantragt.



Bei der Änderung soll auch die zulässige Traufwandhöhe erhöht werden und es sollen weitere Festsetzungen geändert werden. Der Bauwunsch entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, Wohnungen nach Möglichkeit im Ortsinneren zu schaffen. Die Gemeinde nimmt den Bauwunsch deshalb zum Anlass, mit der Bebauungsplanänderung Baurecht für das zusätzliche Wohnhaus zu schaffen. Die bisherigen Änderungen werden mit dem Ursprungsplan und der neuen Änderung in einem Dokument zusammengefasst. Der Plan soll außerdem in „Bebauungsplan St. Martinsstraße“ umbenannt werden.

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 eine Nachverdichtung in einem locker bebauten Wohngebiet ermöglichen.

4 Klimaschutz

Die Bebauung einer Baulücke trägt dazu bei, den Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung einzudämmen. Nach Einschätzung des vom Umweltbundesamt initiierten Portals „Aktion Fläche – Portal für kommunales Flächensparen“ gilt: Flächensparen ist Klimaschutz. Durch die Vermeidung und Begrenzung der Bautätigkeit im Außenbereich bleiben Freiflächen erhalten, die für den Klimaschutz eine bedeutende Rolle einnehmen. Grünflächen können weiterhin CO₂ binden und somit als CO₂-Senken fungieren. Auf der anderen Seite werden durch die Bebauung Flächen im Ortsinneren versiegelt, was sich vor allem hinsichtlich zukünftiger Hitzewellen ungünstig auf das Kleinklima auswirkt. Im Übrigen sind bei der vorliegenden Überplanung eines weitgehend bebauten Planungsgebiets mit mehreren Grundstückseigentümern die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Gebäudedämmung und die Nutzung erneuerbarer Energien im Vergleich zu einem Neubaugebiet mit vertraglichen Regelungsmöglichkeiten sehr begrenzt und nur unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes möglich. Die Gemeinde sieht von diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan ab.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Nachverdichtung eines Wohngebiets im Ortsinneren. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert 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. 4.900 m². Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- 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 ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt ist.

6 Änderung

6.1 Übernommene Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans

Aus dem bisherigen Bebauungsplan und seinen Änderungen wurden einige Festsetzungen unverändert übernommen:

- Reines Wohngebiet incl. Ausnahmen
- Grundflächenzahl
- anzupflanzende Bäume
- Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
- Firstrichtung der Satteldächer
- Straßenbegrenzungslinie

6.2 Entfallende Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans

Folgende Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans werden nicht übernommen:

Abstandsflächen

Die Festsetzung, dass bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsflächen unterschritten werden dürfen, wenn die Baugrenzen geringere Abstände zu Grundstücksgrenzen ermöglichen, soll entfallen:

- Diese Festsetzung war nie erforderlich. Die Baugrenzen hielten ursprünglich 8 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen, die Traufhöhe war auf 5,50 m beschränkt, die Dachneigung auf ca. 28°. Die Baugrenzen erlaubten somit von Anfang an keine Unterschreitung der Abstandsflächen, sondern gaben sogar größere Abstände vor.
- Die Festsetzung galt von Anfang an nur auf Grundlage der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Bei Abweichung von den Grundstücksgrenzen – wie es vorliegend durch die Abtrennung eines Teilgrundstücks geschieht – gilt die Festsetzung nicht mehr.
- Die Grundstücke sind groß genug, um die gesetzlichen Abstände auch aus Rücksicht auf die Nachbarn einzuhalten.

Zukünftig sollen die regulären Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung gelten.

Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Bisher waren zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossfläche war mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe ist zukünftig durch Traufwandhöhe und Firsthöhe geregelt, so dass die Anzahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt werden muss. Die Dachgeschosse können auf jeden Fall ausgebaut werden. Eine Geschossflächenzahl ist zur Begrenzung des Nutzungsmaßes nicht notwendig – die Grundflächenzahl und Höhenfestsetzungen reichen aus.

Nebenanlagen

Der Ausschluss aller untergeordneten Nebenanlagen entfällt. Er entspricht nicht der Realität. Nebenanlagen sind z.B. Einfriedungen, Gartenhäuschen, Mülltonnenboxen, Pergolen, Schaukeln, Sandkästen etc.. Sie sollten ohne Ausnahmegenehmigung zulässig sein.

Beschränkung von Stellplätzen und Garagen

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, wurde nicht übernommen. Diese Einschränkung gilt in reinen Wohngebieten bereits gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO.

Mindestgrundstücksgröße

Ursprünglich war im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt. In der 2. Bebauungsplanänderung entfiel diese Festsetzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans, um ein Grundstück für ein neues Wohnhaus zu bilden (St. Martinsstraße 5). Das gleiche soll mit der vorliegenden Bauleitplanung für einen anderen Teilbereich geschehen. Die Festsetzung wird gestrichen und nicht übernommen, weil eine Aufrechterhaltung für die Restfläche nicht notwendig ist.

6.3 Geänderte Festsetzungen

Geltungsbereich

Der ursprüngliche Bebauungsplan beinhaltete einen großen Teil der Strogenstraße bis hinunter zur Plattachmühlstraße. Am St. Martinsplatz waren Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche auf privaten Grundstücken festgesetzt. Ob diese Straßenplanung nach der 1. und 2. Änderung noch Teil des Bebauungsplans ist, ist unklar. Da eine Änderung der öffentlichen Straßen nicht mehr beabsichtigt ist, wird diese Straßenplanung nicht mehr übernommen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Sie werden so erweitert, dass das geplante Wohnhaus entstehen kann. Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen, die in früheren Bebauungsplanänderungen aus einer Anpassung an zwischenzeitlich entstandene Gebäude entstanden sind, entfallen zugunsten einer Vergrößerung der Bauräume.

Fläche für Garagen und Stellplätze

Die Flächen werden übernommen und erweitert. Im ursprünglichen Plan wurden zunächst überbaubare Grundstücksflächen für Garagen festgesetzt. Später wurden die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnhäuser auf diese Bereiche ausgedehnt, bzw. mit den Garagenflächen zusammengefasst. Gleichzeitig wurden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die später durch Flächen für Stellplätze ergänzt wurden. Ungeachtet dessen wurde eine Garage außerhalb der festgesetzten Flächen zugelassen. Mit der Erweiterung der Flächen sollen die unterschiedlichen Festsetzungen vereinheitlicht werden. Sie gelten zukünftig auch für Garagenzufahrten.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Unterscheidung in „geplante“ und „vorhandene“ öffentliche Verkehrsfläche kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und ist inzwischen auch überholt. Die Festsetzungen werden zu „öffentliche Verkehrsflächen“ zusammengefasst.

Traufhöhe/Traufwandhöhe

Statt der früheren Traufhöhe von 5,50 m wird eine Traufwandhöhe von 6,40 m zugelassen. Außerdem wird ein Bezugspunkt für die Höhe definiert. Die Erhöhung soll eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglichen.

Anzahl der Stellplätze

Im Bebauungsplan waren zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt. In den jüngeren Bebauungsplänen hat die Gemeinde für große Wohnungen mehr Stellplätze vorgeschrieben, für kleine Wohnungen dagegen weniger. Dieses System wird auch hier festgesetzt. Für die bestehenden Wohnhäuser gilt Bestandsschutz.

Dächer

Bisher waren Satteldächer mit ca. 28° Dachneigung vorgeschrieben. Zukünftig sollen auch steilere Dächer zulässig sein, die zusätzlichen Wohnraum ermöglichen (Dachneigung bis 40°).

Einfriedungen

Die Vorschrift, dass Einfriedungen als Holzzaun auszubilden sind, wird angesichts einiger Abweichungen nicht übernommen. Die zulässige Höhe und die Vorschrift, dass es Zäune sein müssen, werden jedoch übernommen. Geschlossene Einfriedungen, z.B. Mauern, sind weiterhin nicht zulässig.

6.4 Neue Festsetzungen

Firsthöhe

Die großen Bauräume lassen breite Gebäude zu. Steile Satteldächer auf breiten Gebäuden können eine enorme Höhe erreichen. Ein 40° geneigtes Dach auf einem 14 m breiten Gebäude mit 6,40 m Traufwandhöhe hätte eine Firsthöhe von 12,30 m. Die Firsthöhe wird auf 9,50 m begrenzt, um Beeinträchtigungen von Nachbarn, z.B. durch Verschattung, zu minimieren.

Offene Bauweise mit Begrenzung der Hauslängen

Mit der Festsetzung soll die Länge der Häuser auf 23 m beschränkt werden, das entspricht der Länge des Wohnhauses Nr. 11 zzgl. einem kleinen Spielraum. Ohne die Festsetzung könnten bei einer Neubebauung sehr lange Gebäuderiegel entstehen.

Garagenzufahrten (Stauraum)

Der Stauraum vor Garagen dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Sichtverhältnisse beim Ausfahren, Freihalten der Straße beim Einfahren und Öffnen des Tores).

Fuß- und Radweg

Der Fuß- und Radweg war bisher nur als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Fuß- und Radweg entspricht der tatsächlichen Ausführung und Verkehrsbedeutung.

Anschlussverbot

Der Ausschluss von Grundstückszufahrten in der südöstlichen Kurve der St. Martinsstraße dient der Verkehrssicherheit im Bereich der kleinen Brücke über den Strogenkanal. Auch zum Fuß- und Radweg sollen keine Zufahrten entstehen. Zugänge, d.h. Gartentore, werden dadurch nicht eingeschränkt.

Begrünung

Die Festsetzung soll die Anlage reiner Schottergärten ausschließen. Die Gärten sollen – wie bisher – bepflanzt werden.

Immissionsschutz

Die Festsetzung soll Lärmbelastigungen vermeiden, die durch Klimageräte oder Luftwärmepumpen entstehen können.

6.5 Änderung sonstiger Planzeichen

Die sonstigen, unverbindlichen Planzeichen, die im bisherigen Bebauungsplan bisher als „Hinweise“ aufgeführt sind, sind in dieser Ausführlichkeit nicht mehr notwendig, da das Baugebiet schon vor Jahrzehnten realisiert wurde. Deshalb entfallen die Planzeichen

- vorhandene Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- vorhandene Wasserläufe
- vorhandene Versorgungsleitungen
- neu zu verlegende Versorgungsleitungen
- abzubrechende Versorgungsleitungen

Die mögliche Straßenführung für eine Erweiterung, die im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichnet ist, kann wegen der teilweisen Bebauung der Trasse mit Wohnhäusern nicht mehr verwirklicht werden (siehe Abbildung nächste Seite, gestrichelte Straßentrasse Richtung Preysingstraße). Deshalb wird auch das Planzeichen „bei späterer Baugebietsausweisung mögliche Straßenführung“ nicht mehr übernommen.



7 Hinweise

Zulässige Grundfläche (Landratsamt Erding, Fachbereich 41)

- Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Falls als Heizungssystem eine Luft-Wärmepumpe installiert wird, ist bei der Gerätewahl als auch beim Aufstellort (z.B. abgewandte Gebäudeseite) darauf zu achten, dass insbesondere von den Anlageteilen im Freien keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. 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.
- Im Radius von 15 m zu geplanten Kaminen ist gem. 1. BImSchV sicherzustellen, dass die Austrittsöffnung des Kamins die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen des Nachbargebäudes mindestens 1 m überragen.

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 reine Wohngebiet 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) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung augenscheinlich gegeben.
- Die St. Martinsstraße stellt allerdings eine Sackgasse ohne ausreichende Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge dar. Es ist daher in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle eine geeignete Wendemöglichkeit nachzuweisen.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschatzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

8 Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Fl.Nr. Teil 401 ermöglicht die Gemeinde den Bau eines weiteren Wohnhauses im Geltungsbereich. Der Ausbau von Dachgeschossen wird erleichtert.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister