

Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Südlich St.-Stefansplatz
Begründung

11. Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2	Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3	Städtebauliches Konzept.....	4
3.1	Erschließung	5
3.2	Feuerwehrezufahrten MD2 und MD3	7
3.3	Gebot des Flächensparens	8
3.4	Sonstige Erschließung	9
3.5	Immissionsschutz.....	10
3.6	Zulässige Wohnungszahl	11
3.7	Gebäudehöhe und Dachform	11
3.8	Grundflächenzahl	12
3.9	Bauweise	13
3.10	Flächen	13
4	Bestandsaufnahme Baurecht.....	14
5	Erläuterung von Festsetzungen	19
6	Umweltbericht	25
6.1	Einleitung.....	25
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	28
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	31
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	31
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	34
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	35
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
6.8	Quellen.....	35
7	Hinweise.....	36
8	Zusammenfassung	39

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Zwei Grundstückseigentümer in Zustorf haben den Bauwunsch für jeweils ein Einfamilienhaus an die Gemeinde herangetragen. Die vorgesehenen Bauplätze liegen südlich des St.-Stefansplatzes in zweiter und dritter Reihe – baurechtlich liegen die Flächen im Außenbereich oder außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (Flurstück Nr. 2911/2 und südlicher Teil des Flurstücks 2732). Die Bauwünsche entsprechen dennoch der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde, die für diesen Bereich ein Dorfgebiet vorsieht, siehe Abbildung – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

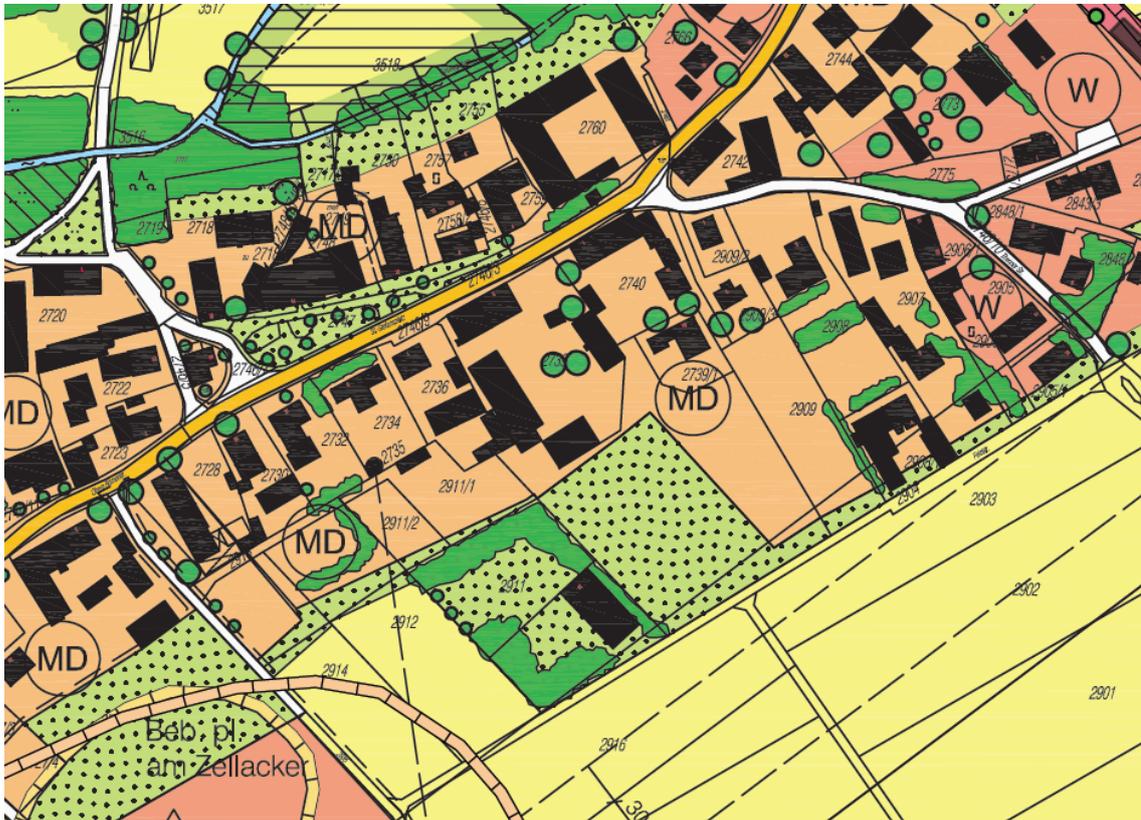


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem Bebauungsplan soll im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung Baurecht für die beiden Wohnhäuser und weitere Wohnungen im Umgriff der beiden Häuser geschaffen werden. Die Gemeinde hat für die Planung vor allem folgende Grundüberlegungen:

- Das Planungsgebiet soll sich nicht auf die beiden Bauwünsche beschränken, sondern soll ausreichend groß bemessen werden, um ein nachvollziehbares städtebauliches Konzept zu ermöglichen.
- Die Entwicklung einer Bebauung auf der gesamten Dorfgebietsfläche gemäß Flächennutzungsplan muss gewährleistet sein. Entweder wird diese Fläche im Bebauungsplan mit überplant, oder es wird eine spätere Entwicklung offengehalten.
- Eine weitere Entwicklung der Bebauung Richtung Süden, auf die nicht als Dorfgebiet dargestellten Teile der Flurstücke 2914 und 2912 soll möglich sein.
- Die Erschließung soll möglichst flächensparend geplant werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb im MD3 wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die geplanten Wohnhäuser auf ihn abzustimmen. Die Gemeinde möchte das Ortszentrum nicht zu einer reinen Wohnbebauung verändern, sondern strebt weiterhin eine Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe an. Die Planung eines Dorfgebietes entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs sind so konzipiert, dass der Betrieb unverändert fortbestehen kann. Bauliche Erweiterungen sind vor allem südlich der Hofstelle möglich, außerhalb des Geltungsbereiches. Nach einer Betriebsaufgabe lässt die Festsetzung des Dorfgebietes eine Nachnutzung mit Wohnungen, Handwerk und Gewerbe zu. Ein Mischungsverhältnis oder bestimmte Anteile sind in Dorfgebieten nicht vorgeschrieben. Die großen landwirtschaftlichen Gebäude könnten – als Umbauten oder Neubauten – als Wohnhäuser genutzt werden. Eine so umfangreiche Wohnbebauung würde der gewünschten Nutzungsmischung widersprechen. Deshalb ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die große Maschinenhalle an der westlichen Grundstücksgrenze nach einer Aufgabe der Nutzung nicht mit Wohnungen nachgenutzt werden darf. In dieser Halle können stattdessen Handwerksbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe untergebracht werden. Die Halle ist durch ihren Standort an der Grundstücksgrenze, der nur mit einer Brandwand an der Südwestseite möglich war, ohnehin nicht besonders für Wohnungen geeignet.

3.1 Erschließung

Die neuen Bauplätze liegen in zweiter und dritter Reihe südlich der öffentlichen Straße. Für die Erschließung wurden zwei Varianten untersucht. Es wurde jeweils die Dorfgebietsfläche gemäß Flächennutzungsplan zwischen den Anwesen Obere Römerstraße 3 und St.-Stefansplatz 3 betrachtet.



Abbildung: Erschließung mit öffentlicher Verkehrsfläche

In der ersten Variante soll eine ca. 70 m lange öffentliche Straße am südlichen Rand der Bebauung entstehen (siehe Abbildung oben). Sie zweigt von der Straße, die zum Wohngebiet am Zellacker führt, ab und erhält einen kleinen Wendehammer. Von dieser neuen Straße aus können die Flächen, die sich vom St.-Stefansplatz aus in zweiter und dritter Reihe befinden, fast vollständig erschlossen werden. Eine Verlängerung zur Erschließung aller rückwärtigen Flächen bietet keinen Vorteil für eine spätere Bebauung im Süden. Deshalb wird der östliche Teil von einer privaten Zufahrt erschlossen, die als Feuerwehrezufahrt ausgebildet ist. Der Wendehammer auf der Straße ist für Müllfahrzeuge und für die Feuerwehr geeignet.

Vom Wendehammer aus kann die Straße später nach Süden verlängert werden, um weitere Flächen südlich des ausgewiesenen Dorfgebiets zu erschließen.

Ein Teil der Straßenfläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Eigentümer der restlichen Fläche haben derzeit kein Interesse an einer Bebauung des Gebiets. Das gilt sowohl für die Flurstücke 2914 und 2912, als auch für die beiden gegenüberliegenden Flurstücke 2718 und 2730.

In der zweiten Variante werden alle Baugrundstücke mit privaten Zufahrten erschlossen (siehe Abbildung nächste Seite). An Stelle der in Variante 1 geplanten Gemeindestraße entsteht ein öffentlicher Eigentümerweg. Die Müllabfuhr und Feuerwehr können den Eigentümerweg nicht befahren. Die erschlossenen Gebäude liegen aber – mit einer Ausnahme – nicht weiter als 50 m von der Straße, die zum Wohngebiet am Zellacker führt, entfernt. Sie müssen deshalb nicht angefahren werden. Für das einzige Haus, das weiter als 50 m entfernt ist, kann auf eine Feuerwehrezufahrt verzichtet werden, wenn die Wohnungsanzahl beschränkt wird (wie im Bebauungsplan Obere Römerstraße; auch hier beträgt die Entfernung zur Straße nicht mehr als 80 m). Von der Straße zum Wohngebiet am Zellacker aus kann später der südliche Bereich erschlossen werden – von dort aus können Stichstraßen oder eine Ringstraße angelegt werden.



Abbildung: Erschließung mit privaten Zufahrten (Hoferschließung)

Die Grundstücke an der Oberen Römerstraße und am St.-Stefansplatz sind nur etwa 50 m tief. Feuerwehrezufahrten sind auf diesen Grundstücken deshalb nicht erforderlich. Anders ist es bei den Gebäuden in dritter Reihe im östlichen Teil: dort ist wegen der Entfernung zur Straße eine Feuerwehrezufahrt notwendig (siehe Abbildung). Für das bestehende Wohnhaus Nr. 7a/7b wurde keine Feuerwehrezufahrt errichtet. Die Grundstücke benötigen keine zusätzliche Straße im Süden, wie in Variante 1 geplant, sondern können von den vorhandenen Straßen aus erschlossen werden, auch wenn neue Gebäude entstehen. Als Zufahrt sollen die bestehenden Hofflächen verwendet werden. Erst wenn die Flurstücke 2914 und 2912 bebaut werden sollen, sind weitere Zufahrten oder Straßen erforderlich.

Auf diese Weise wird die charakteristische Hoferschließung beibehalten und für die zukünftige Entwicklung weiter genutzt. Die Erschließung mehrerer Gebäude über einen gemeinsamen Hof ist für die landwirtschaftlichen Anwesen typisch und prägt das Ortsbild. Die Übernahme dieser Struktur für Nachfolgenutzungen ist besser geeignet, die Identität der Siedlung zu bewahren, als eine kleinteilige Parzellierung

mit eigener Zufahrt für jedes Haus. Der Wohnhof ist nicht als reine Verkehrsfläche zu verstehen, sondern soll und kann auch als Gemeinschaftsfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität mit halb öffentlichem, halb privatem Charakter angelegt werden. Im Bebauungsplanentwurf ist diese Zweckbestimmung ausdrücklich festgesetzt, mit der Folge, dass bauliche Anlagen, die dem Zweck widersprechen, auf der Fläche nicht zulässig sind. Ergänzend wird festgesetzt, dass die gemeinsame Hoffläche nicht durch Zäune zwischen den Anwesen unterteilt werden darf, und dass auf dem Hof nur Besucherstellplätze, aber nicht die regulären Stellplätze angelegt werden dürfen.

Die Neubauten können auf ungeteilten Grundstücken errichtet werden, oder es werden eigene Flurstücke gebildet. Im letzteren Fall müssen auf der Hoffläche Wege- und Leitungsrechte für den Hinterlieger eingetragen werden. Die Hoferschließung kann grundsätzlich auch bei den Anwesen östlich und westlich des Planungsgebiets beibehalten werden. Bei verhältnismäßig geringen Grundstückstiefen bis zu 50 Metern ist die Hinterliegerbebauung mit privater Hoferschließung ohne Einschränkung vertretbar, auch wenn sie – wie hier – mehrfach aneinandergereiht wird.

Bei der privaten Erschließung von Gebäuden in dritter Reihe mit Feuerwehzufahrt sollte die Anzahl der Wohnungen dagegen beschränkt werden. Diese Lösung ist nur im Einzelfall für wenige Wohnungen geeignet, sollte aber nicht flächendeckend für größere Gebiete verwendet werden. Im Grundsatz erfordert die öffentliche Sicherheit und Ordnung eine Erschließung von Wohngebäuden mit öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. Ortsstraßen, bei denen in der Regel eine bessere Orientierung, Übersicht, Straßenbeleuchtung und Winterdienst gegeben ist. Private Erschließungen sind nur für eine begrenzte Entfernung und eine geringe Wohnungsanzahl geeignet.

Für den Bebauungsplan wurde die Variante 2 – die Hoferschließung – gewählt, weil sie der vorhandenen Erschließungsstruktur entspricht und keine Aufwendungen für eine Straße erfordert. Die Eigentümer der Grundstücke im MD2 legen Wert auf die Feststellung, dass sie bei einer späteren Herstellung einer Gemeindestraße entsprechend der ersten Variante keinen Anschluss ihrer Grundstücke und keine Kostenbeteiligung wünschen. Das MD3 wurde erst in einer späteren Planfassung in den Geltungsbereich einbezogen. Die gewählte Erschließungsvariante konnte ohne weiteres auf das MD3 übertragen werden.

3.2 Feuerwehzufahrten MD2 und MD3

Für die Baugebietsteile MD2 und MD3, die sich von der Straße aus bis zu 90 m weit nach Süden erstrecken, werden Feuerwehzufahrten festgesetzt.



Die Feuerwehzufahrt im MD2 führt auf die Hoffläche südlich des Wohnhauses Nr. 7, siehe Abbildung oben, westliche Feuerwehzufahrt. Das Feuerwehrfahrzeug wird auf dieser Hoffläche abgestellt und kann nach dem Einsatz in Richtung Süden zurückstoßen und vorwärts auf die Straße zurückfahren. Die Freiwillige Feuerwehr Langenpreising hat am 1. Juli 2020 einen Fahrversuch mit dem Löschfahrzeug LF 40/1 durchgeführt. Die Befahrbarkeit der Zufahrt – mit langsamer Geschwindigkeit – ist gegeben.

Die Zufahrt muss ordnungsgemäß beschildert werden. Ein Baum an der südlichen Eckausrundung muss entfernt werden – der Baum ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Auf der Gemeindestraße sind beidseitig der Zufahrt Halteverbote notwendig, um das Einbiegen des Feuerwehrfahrzeugs zu ermöglichen. Der Laufweg vom Standplatz auf der Feuerwehzufahrt bis zum geplanten Wohnhaus 1 beträgt 60 m. Die Wohnungsanzahl für den Bereich der Hausnummern 7a/7b und Neubauten 1 und 4 wird auf insgesamt vier Wohnungen beschränkt.

Die Feuerwehzufahrt im MD3, der landwirtschaftlichen Hofstelle, ist als Stichzufahrt festgesetzt. Sie ist 40 m lang und das südlichste Gebäude ist etwa 35 m vom Standplatz des Feuerwehrfahrzeugs entfernt. Ein Wendehammer wird für die kurze Strecke nicht festgesetzt, um bei einer Nachnutzung des Betriebsgrundstücks die Spielräume für die Anlage und Aufteilung des Erschließungshofes als Mehrzweckfläche nicht einzuschränken. Die Feuerwehzufahrt wird 5 m breit geplant, um das Rückwärtsfahren zu ermöglichen.

3.3 Gebot des Flächensparens

Die Gemeinde plant eine flächensparende Erschließung des Gebiets. Die beiden oben beschriebenen Erschließungsvarianten wurden zunächst schematisch verglichen, um die Zusammenhänge darzustellen. Die Abbildung unten zeigt eine ca. 1 ha große Siedlung mit 16 Wohnhäusern. In der linken Variante stehen jeweils zwei Häuser auf tiefen Grundstücken, die von einer mittig angeordneten Straße erschlossen werden. Auf den Grundstücken erfolgt die Zufahrt über gemeinsame Hoferschließungen. In der rechten Variante wird für jedes Haus eine Parzelle gebildet. Als öffentliche Erschließung sind in diesem Fall zwei Straßen erforderlich. Auf den Grundstücken sind die üblichen Garagenzufahrten angelegt.

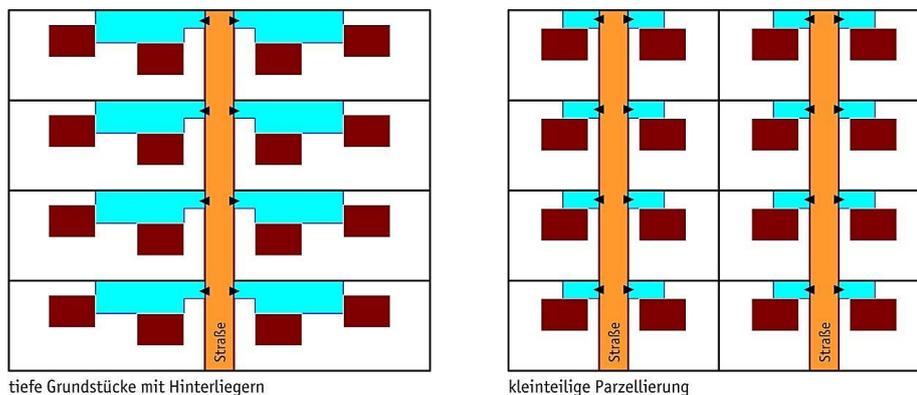


Abbildung: schematischer Vergleich

Beim Vergleich der beiden Varianten hinsichtlich des Gebots, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sind zwei verschiedene Kriterien zu unterscheiden:

1. Flächenverbrauch der Siedlung insgesamt (Bruttobauland pro Wohnung)

Dieser Flächenverbrauch ist in beiden Varianten gleich. Es entstehen jeweils 16 Wohnhäuser, die Siedlung ist jeweils ca. 1 ha groß. In beiden Fällen wird gleich viel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche umgenutzt. Ein Unterschied wäre nur dann gegeben, wenn eine Erschließungsform mehr Wohnungen ermöglichen würde als die andere.

2. Bodenversiegelung durch die Erschließung

In der linken Variante wird auf den Baugrundstücken mehr Fläche versiegelt, in der rechten Variante dagegen mehr Fläche für die Straßen. In welcher Variante insgesamt weniger Fläche versiegelt wird, lässt sich nicht aus dem Schema ablesen, sondern muss im Einzelfall geprüft werden.

Bei der Planung südlich St.-Stefansplatz müssen die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Es werden vor allem Grundstücke überplant, die schon seit langer Zeit bebaut sind. Eine Verringerung der Bodenversiegelung, die sich aus einer kleinteiligen Parzellierung ergeben kann, setzt voraus, dass die Eigentümer ihre bestehenden großen Erschließungsflächen abbauen und den Bereich somit entsiegeln. Bei einer vollständigen Neubebauung der Grundstücke ist das durchaus denkbar, bei einer schrittweisen Nachverdichtung aber unwahrscheinlich. Beispielhaft wird das an dem Flurstück 2732, St.-Stefansplatz 13 erläutert.

Die Abbildung auf der nächsten Seite zeigt links einen Lageplan der bestehenden Bebauung. Die Zufahrt auf dem Grundstück ist ca. 300 m² groß. Die Garagen befinden sich im südlichen Teil des Wohnhauses (siehe Einfahrtspfeile). Für das neue Wohnhaus soll die Zufahrt um etwa 70 m² vergrößert werden, als Zufahrt zur neuen Garage und für einen Stellplatz vor dem Haus (siehe Abbildung Mitte).



Abbildung: Beispiel Flurstück 2732

Wenn die Gemeinde südlich des Grundstücks eine öffentliche Straße bauen würde, würden für die Zufahrt und den Stellplatz des neuen Wohnhauses trotzdem ca. 70 m² Fläche versiegelt. Die alte Zufahrt könnte man um ca. ein Drittel auf 200 m² verkleinern. Da die bestehende Garage so weit von der Straße entfernt ist, kann die Zufahrt nicht weiter verkleinert werden. Außerdem ist zu bedenken, dass eine Verkleinerung der Zufahrt das Ein- und Ausrangieren der Autos erschwert. Deshalb ist fraglich, ob ein Rückbau realistisch wäre. Abgesehen davon ist auch bei der Hoferschließung eine stellenweise Verkleinerung der Zufahrt möglich.

Bei der Parzellierung und öffentlichen Erschließung von Süden ist einer Teilentsiegelung der privaten Zufahrt die Versiegelung durch die öffentliche Straße gegenzurechnen. Wenn die private Zufahrt unverändert bestehen bleibt, führt der Bau der neuen Straße insgesamt zu einer höheren Versiegelung.

Die Gesamtbetrachtung der schematischen Darstellung und des Beispiels zeigt, dass eine zusätzliche öffentliche Straße und kleinteilige Parzellierung des Altbestands nicht zwingend zu einer flächensparenden Erschließung führt.

3.4 Sonstige Erschließung

Die bebauten Grundstücke sind mit Wasser, Strom, Kanal und Telefon erschlossen. Die kleinen Erweiterungsflächen können durch Erweiterung der Erschließungsanlagen mitversorgt werden. Das Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken versickert.

Nördlich des Dorfgebiets befinden sich drei Löschwasserhydranten an der Straße (siehe Abbildung nächste Seite). Die Abstände der Hydranten untereinander entsprechen der Vorgabe von maximal 80 bis 120 m. Vom Standplatz auf der Feuerwehzufahrt im MD2 ist der nächstgelegene Hydrant 56 m entfernt. Das Grundstück des geplanten Wohnhauses Nr. 1 ist vom Standplatz 60 m entfernt. Die Entfernungen erfordern keine zusätzlichen Hydranten im Geltungsbereich.

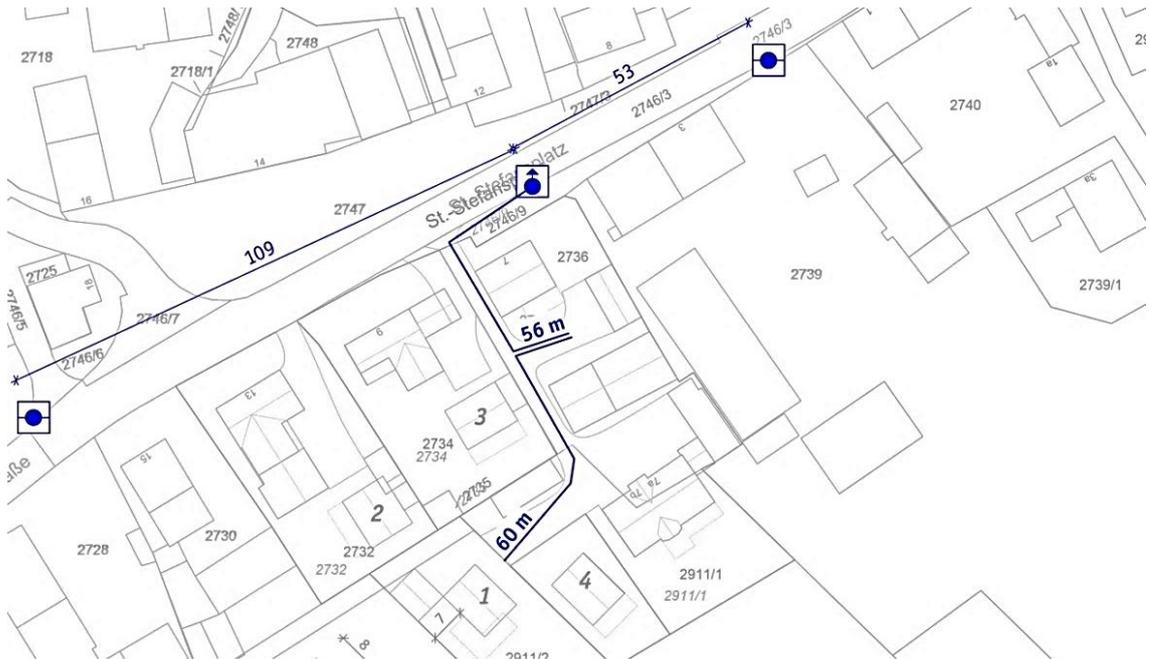


Abbildung: Löschwasserversorgung

3.5 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb (MD3). Eine überschlägige Ermittlung der unteren Immissionsschutzbehörde nach der Orientierungshilfe Rinderhaltung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat ergeben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch die Rinderhaltung grundsätzlich möglich sind. Der erforderliche Mindestabstand zum Emissionsschwerpunkt des Betriebs, ab dem bei Wohngebäuden schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können, beträgt in Wohngebieten 72 m, in Dorfgebieten 36 m (siehe Abbildung). Die Abstände ergeben sich aus der vorhandenen Tierzahl des Betriebs. In einer ersten Planfassung, in der ein allgemeines Wohngebiet geplant war, wurde der Abstand teilweise unterschritten. Der Bebauungsplan lässt nunmehr keine neuen Wohnhäuser zu, die den Mindestabstand unterschreiten.

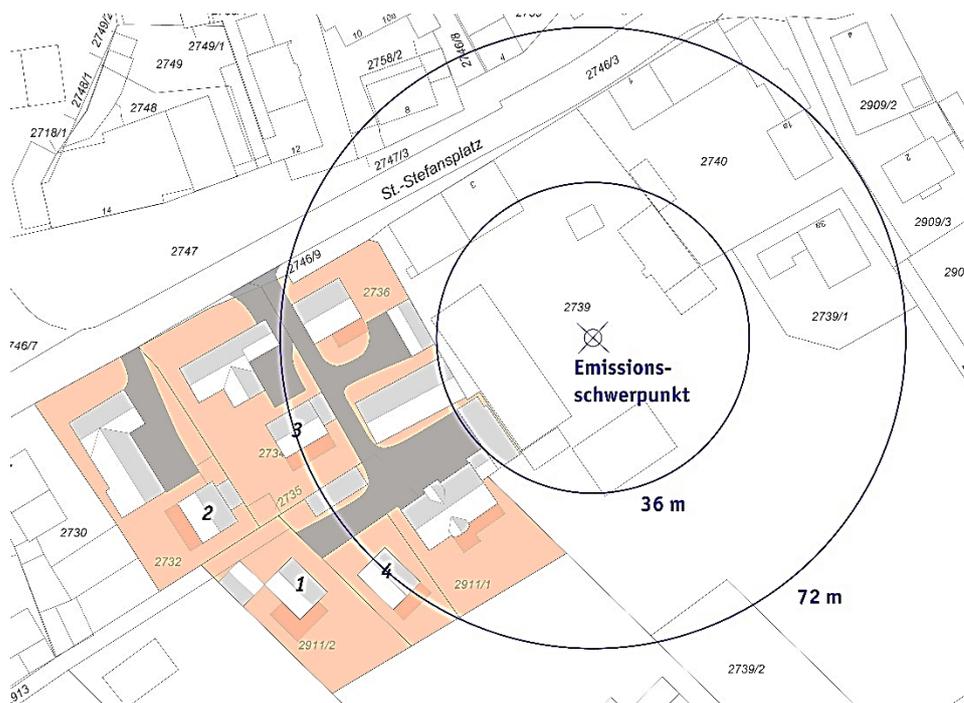


Abbildung: Mindestabstände nach Orientierungshilfe Rinderhaltung

3.6 Zulässige Wohnungszahl

Der Bebauungsplan lässt im Geltungsbereich bis zu 36 Wohnungen zu, derzeit sind es neun Wohnungen und eine ehemalige, nicht mehr genutzte Wohnung. Entlang der Gemeindestraße sind größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu sieben Wohnungen möglich. Im südlichen Teil, der von privaten Zufahrten erschlossen wird, werden insgesamt nur sieben Wohnungen zugelassen. Die Abbildung zeigt die zulässige Wohnungszahl und die Fläche der Baugrundstücke ohne private Verkehrsfläche.

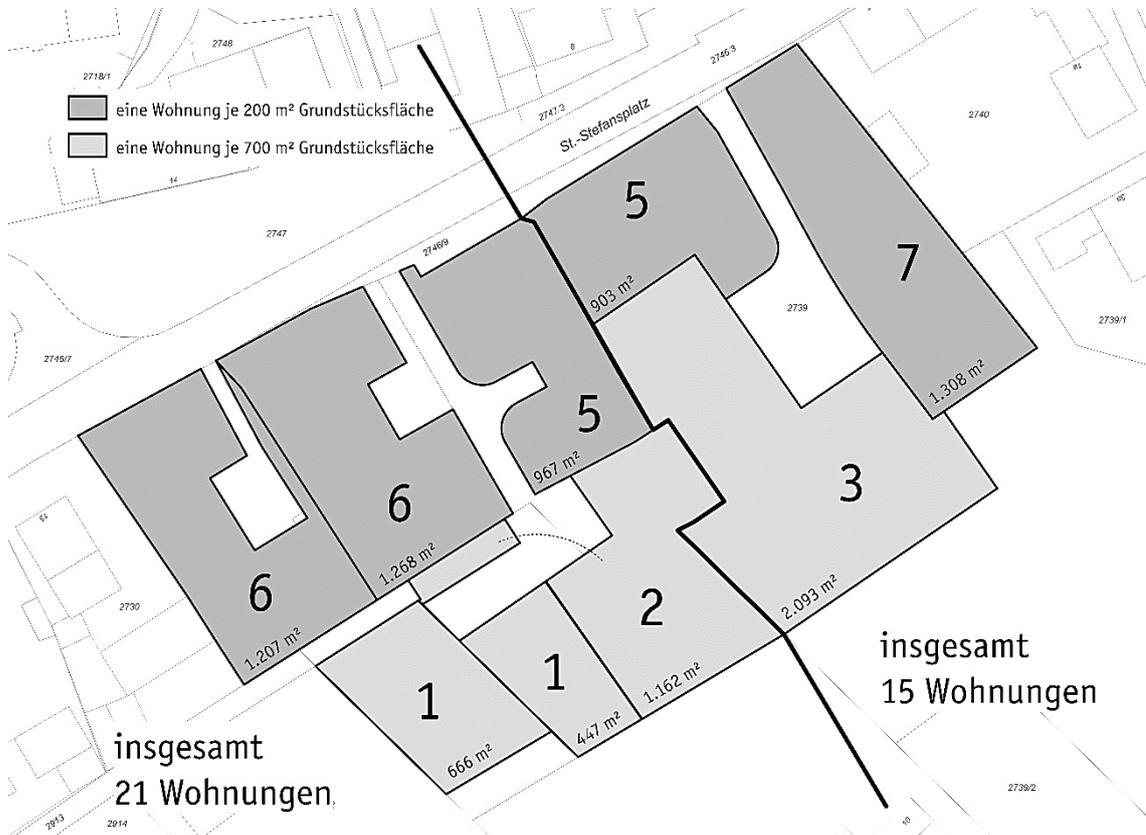


Abbildung: mögliche Wohnungszahl

Ein Sechsfamilienhaus hat incl. Terrassen eine Grundfläche von 200 bis 250 m². Die zugehörigen Stellplätze nehmen ohne Zufahrt etwa 200 m² Grundfläche ein (12 x 12,5 bis 18 m²). Auf den über 1.000 m² großen Grundstücken ist diese Bebauung mit insgesamt 400 bis 450 m² Grundfläche zzgl. Zufahrten und Nebenanlagen nicht überdimensioniert. Die Begrenzung der Wohnungszahl soll zwar eine Innenentwicklung ermöglichen, die Nachteile einer zu starken Nachverdichtung aber vermeiden.

Die Gemeinde Langenpreising hat im Oktober 2020 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen, die für Mehrfamilienhäuser zusätzliche Besucherstellplätze vorschreibt. Im ersten Bebauungsplanentwurf war eine ähnliche Regelung als Festsetzung vorgesehen. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sah der Bebauungsplanentwurf einen zusätzlichen Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück vor, damit eine Nachverdichtung den Parkdruck auf der Straße nicht erhöht. Diese Festsetzung war nach dem Inkrafttreten der Stellplatzsatzung nicht mehr erforderlich und ist entfallen.

Die Anlage von Grundstückszufahrten wird auf bestimmte Bereiche begrenzt, damit an der Straße keine aneinandergereihten Stellplätze entstehen. Die privaten Stellplätze sollen stattdessen über die Hofflächen angefahren werden.

3.7 Gebäudehöhe und Dachform

Die Hauptgebäude im Planungsgebiet und seiner Umgebung haben entweder ein Erdgeschoss mit Dachgeschoss oder ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Die Dächer sind als Satteldächer mit Neigungen von überwiegend 30 bis 35° ausgeführt. Die Traufwandhöhe ist im Geltungsbereich bis zu 6,60 m über dem Gelände, in der Umgebung bis zu 7 m (Schnittlinie Außenwandaußenfläche mit Dachaußenfläche). Die Firsthöhe beträgt bis zu 10,80 m über dem Gelände, siehe Abbildung auf der nächsten

Seite. Der Bebauungsplanentwurf greift diese Maße als Höchstmaße auf. Da bei der großen Entfernung zur Straße geeignete Höhenbezugspunkte schwer festzusetzen sind, werden die Maße in Höhen über Normalhöhennull festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen lassen in der Regel Gebäudeklassen 1 bis 3 zu, d.h. Gebäude, in denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel höchstens 7 m beträgt. Die Brüstungshöhe von Fenstern dieser Geschosse wird in der Regel nicht mehr als 8 m über dem Gelände betragen. Dieser Aspekt ist für die Wohnhäuser relevant, die nicht mit Drehleiterfahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind. Die Brüstungshöhe darf gemäß Art. 5 BayBO für diese Häuser nicht überschritten werden.

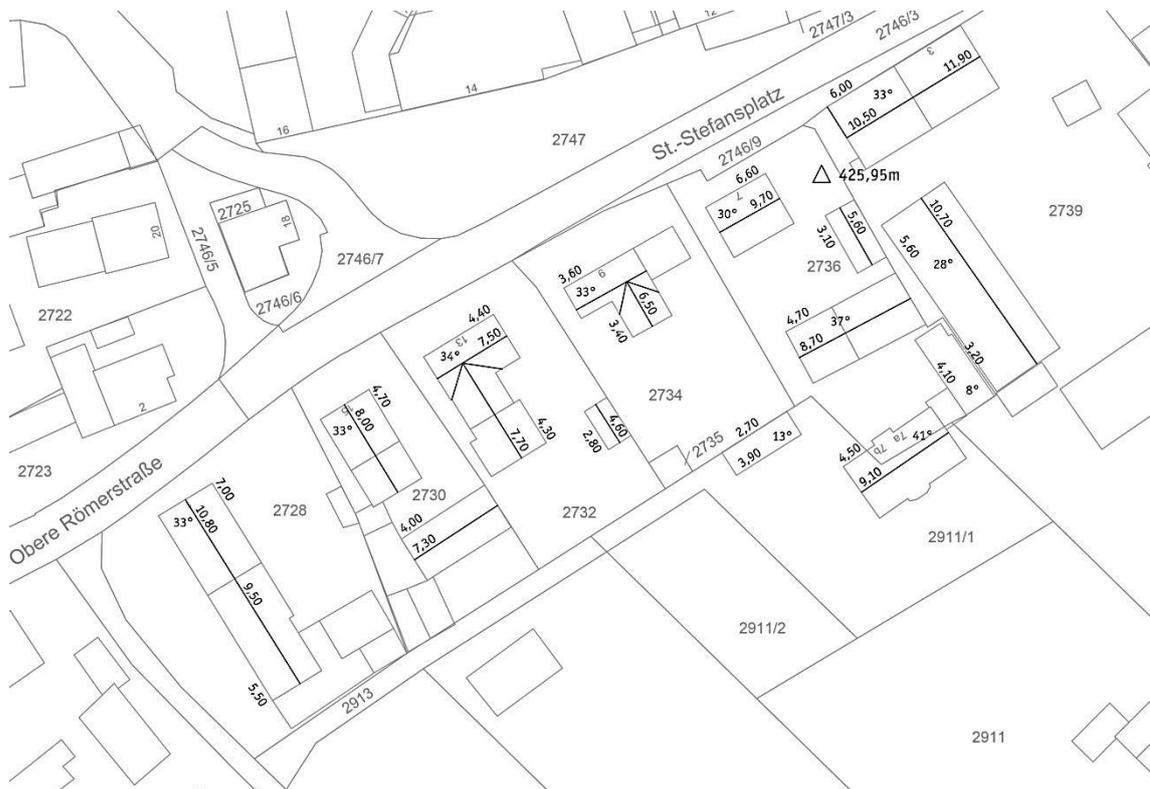


Abbildung: Gebäudehöhen Bestand

Entsprechend dem Bestand wird als Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Nur für erdgeschossige Gebäude werden andere Dachformen zugelassen.

3.8 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet (siehe Abbildung nächste Seite). Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind neben den Bestandsgebäuden vier neue Wohnhäuser berücksichtigt. Im östlichen Teil, auf der Hofstelle, wird von einer Beibehaltung, Nachnutzung oder Neuerrichtung der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Zu den ermittelten Werten werden Erweiterungsspielräume addiert. Im südlichen Teil des Planungsgebiets wird eine niedrigere Grundflächenzahl festgesetzt, korrespondierend mit der dort geplanten geringen Wohnungszahl. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl ist berücksichtigt, dass die privaten Verkehrsflächen voraussichtlich vollständig bebaut werden, beim Maß der Nutzung aber nicht erfasst werden. Die GRZ, die im Planungsgebiet mit 0,35 bis 0,45 festgesetzt wird, ist deshalb bei der Beurteilung der Gesamtversiegelung um den Anteil der Verkehrsflächen zu erhöhen.



Abbildung: Überprüfung der Grundflächenzahl

3.9 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, mit einigen Ausnahmen wie Grenzgaragen. Die grenzständige Bauweise mehrerer Gebäude im Planungsgebiet könnte darauf hinweisen, dass eine abweichende Bauweise mit Grenzsanbau vorliegt. Aus den Baugenehmigungen geht jedoch hervor, dass diese Gebäude mit Abweichungen von der Abstandsflächenvorschrift oder mit der Übernahme von Abstandsflächen durch den Nachbarn genehmigt wurden. Es durfte nicht generell, sondern nur im Einzelfall und teils mit aktiver Beteiligung des Nachbarn an die Grenze gebaut werden. Im Bebauungsplan wird entsprechend dem Bestand die offene Bauweise festgesetzt.

3.10 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Dorfgebiets die Flurstücke 2732, 2734, 2735, 2736, 2911/1, 2911/2 und Teile der Flurstücke 2739, 2746/3 und 2746/9, Gemarkung Langenpreising. Die Nutzung im Geltungsbereich wird folgendermaßen festgesetzt:

Geltungsbereich gesamt	12.855 m²
• Dorfgebiet	10.020 m²
• Private Verkehrsfläche	1.552 m²
• öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	1.062 m²
• Ausgleichsflächen	220 m²

4 Bestandsaufnahme Baurecht

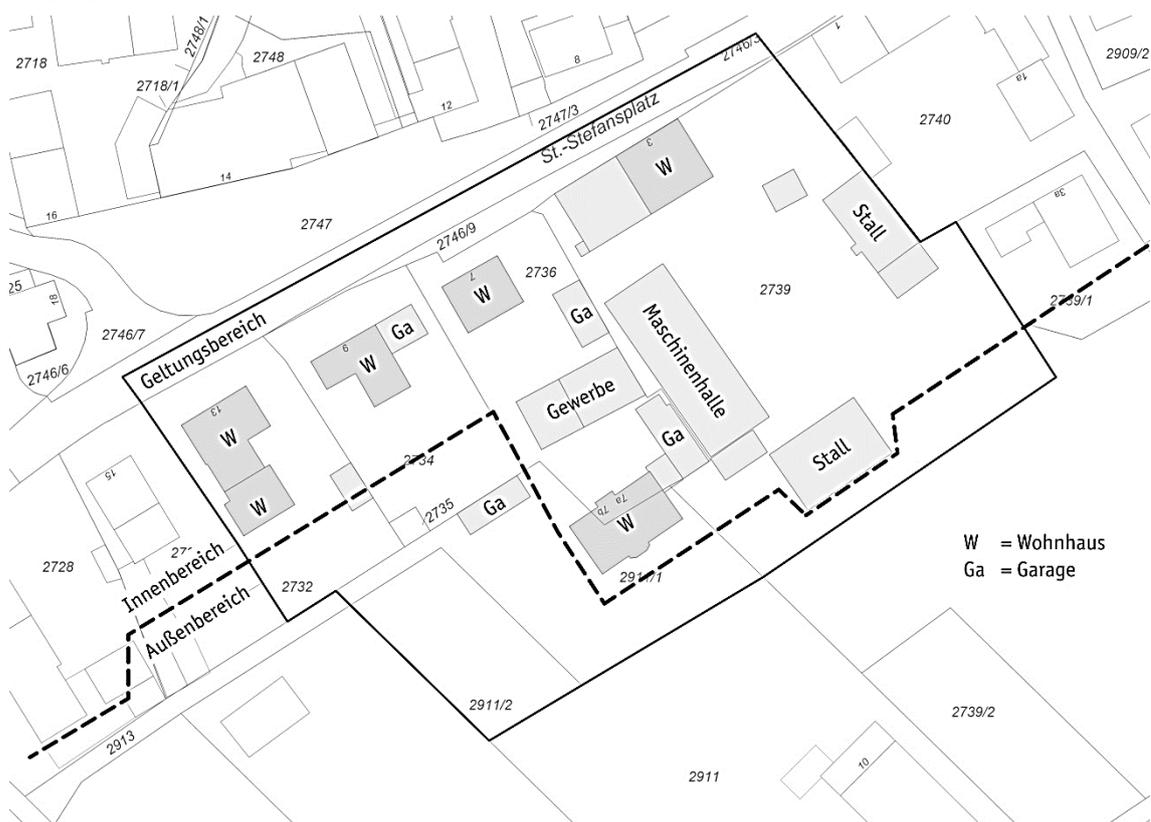
Bei der Überplanung von bebauten Grundstücken ist zu prüfen, ob das bestehende Baurecht durch den Bebauungsplan verringert wird. Eine Entschädigungspflicht entsteht, wenn durch die Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen wesentliche Wertminderungen des Grundstücks entstehen. Unabhängig von der Frage einer Entschädigungspflicht müssen Baurechtsverluste in die Abwägung eingestellt werden.

Zur Bestandsaufnahme wurden die Baugenehmigungen der Gebäude im Geltungsbereich untersucht und Angaben zu den vorhandenen Gebäudehöhen eingeholt. Konkrete Bauwünsche wurden in der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich wird den privaten Flächen durch den Bebauungsplan die Privatnützigkeit nicht genommen. Die vorhandene Nutzung kann weiter ausgeübt werden. Die geplante Gebietsausweisung und die Festsetzungen über die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke sind dem Grundsatz nach mit den vorhandenen Strukturen vereinbar. In einigen Bereichen entsteht zusätzliches Baurecht, vor allem zur Errichtung von Wohngebäuden, in anderen Bereichen werden Bebauungsmöglichkeiten begrenzt.

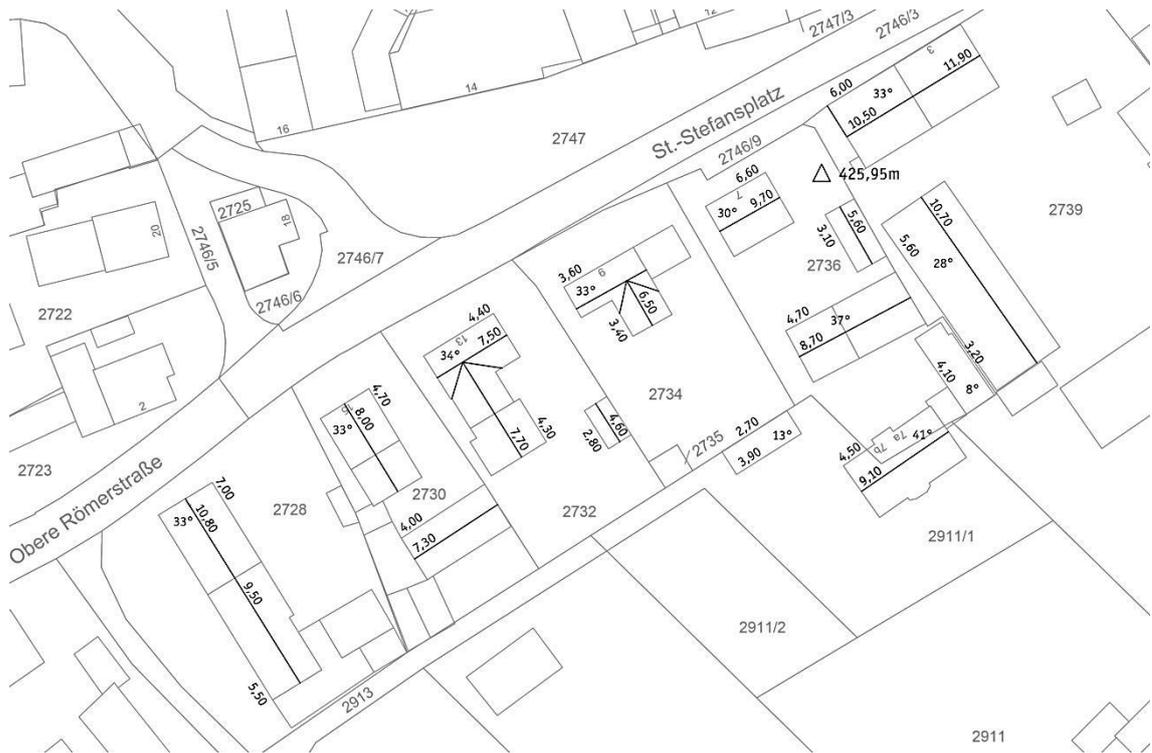
Auf Bauverpflichtungen und Mindestfestsetzungen, die weitreichend in das private Eigentum eingreifen würden, wird verzichtet. Individuelle Betroffenheiten, die in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geltend gemacht wurden, wurden bedacht: eine Einschränkung benachbarter Betriebe wird durch die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Abstimmung der Nutzungen vermieden.

Um Eingriffe in bestehendes Baurecht bei der Abwägung zu berücksichtigen, werden nachfolgend der Bestand und die Änderungen dargestellt.

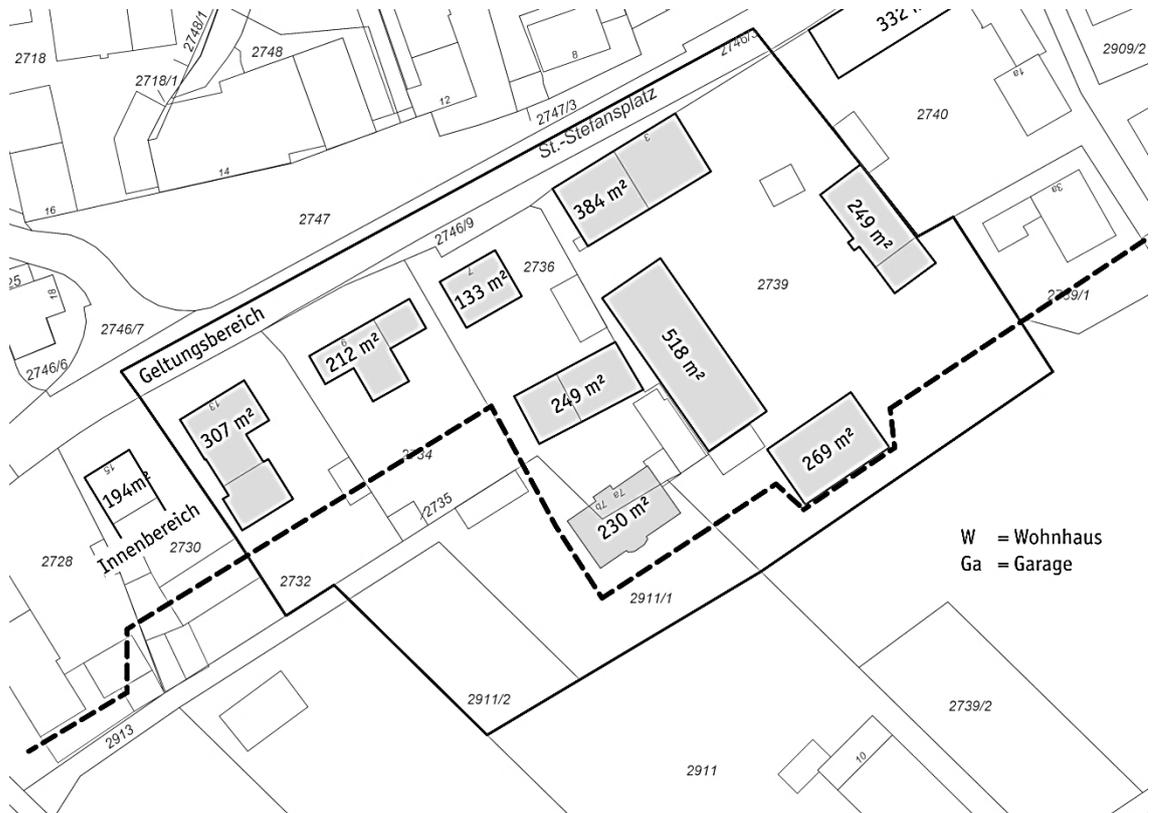
Ausgangssituation



Der Lageplan zeigt die vorhandenen Nutzungen und die planungsrechtliche Einordnung der Flächen im Geltungsbereich. Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt im Innenbereich, der restliche Teil im Außenbereich. Im Gebiet gibt es Landwirtschaft, Wohnungen und Gewerbe.



Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden die Höhen des Gebäudebestands untersucht. Den höchsten First hat das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebs, St.-Stefansplatz 3 – der First liegt auf 437,4 m ü. NHN. Die Gebäude haben ein bis zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss.



Die Grundfläche der Gebäude beträgt im Geltungsbereich bis zu 518 m², das längste Gebäude ist ca. 37 m lang. In der näheren Umgebung sind keine maßstabsbildenden größeren Gebäude vorhanden – die Gastwirtschaft nördlich des St.-Stefansplatz prägt die Bebauung im Geltungsbereich nicht maßgeblich.

Art der Nutzung

Auf dem Teil des Planungsgebiets, der im Innenbereich liegt, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Neben einem landwirtschaftlichen Betrieb befinden sich Lager Räume einer Schreinerei, ein Nagelstudio und mehrere Wohnhäuser in diesem Teil. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls ein Dorfgebiet fest. Die zulässige Art der Nutzung wird damit nicht verändert. Es sind die gleichen Nutzungen zulässig wie bisher.

In Teilbereichen sind Einschränkungen festgesetzt. So sollen auf der großen landwirtschaftlichen Hofstelle im Fall einer Nutzungsaufgabe nicht alle Gebäude zu Wohnhäusern umgenutzt werden. Eine Maschinenhalle soll von der Wohnnutzung ausgenommen werden. Diese Einschränkung ist durch die städtebauliche Absicht begründet, trotz eines möglichen Strukturwandels im Ortskern weiterhin eine lebendige Nutzungsmischung aufrecht zu erhalten. Für die Nachnutzung der Maschinenhalle werden auch die wohnähnlichen Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe werden außerdem für die weniger gut erschlossenen Grundstücksbereiche in dritter Reihe ausgeschlossen. Soweit die Flächen im Innenbereich liegen (MD2a und MD3b) ist diese Einschränkung eine Baurechtsminderung.

Auf dem im Außenbereich liegenden Teil des Planungsgebiets sind Bauvorhaben derzeit nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig. Die Flächen haben keine Baulandqualität. Der Bebauungsplan schafft Baurecht auf den Flächen. Nach § 5 BauNVO ist in Dorfgebieten auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Deshalb ist auch eine Einschränkung außenbereichsprivilegierter Vorhaben durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Flurstück 2739 wird als Teil des Innenbereichs betrachtet. Selbst wenn man wegen Abgrenzungsschwierigkeiten des Innenbereichs bei den landwirtschaftlichen Gebäuden von einer Außenbereichslage ausgehen müsste, würde die Festsetzung des Dorfgebiets aus den o.g. Gründen zu keiner Einschränkung führen (immissionsschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten).

Immissionsschutz

Anders als in der ersten Planfassung, bei der ein allgemeines Wohngebiet geplant war, ist jetzt keine Änderung des Baugebietstyps mehr vorgesehen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird ein größerer Umgriff überplant, unter Beibehaltung des Baugebietstyps, eines Dorfgebiets. Eine Änderung erfolgt nur auf den Außenbereichsflächen, die bislang nicht als Baugebiet klassifiziert waren.

Das Immissionsschutzniveau der vorhandenen Wohnungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen wird nicht geändert. Derzeit und in Zukunft sind die Innenbereichsflächen als Dorfgebiet an der Grenze zum Außenbereich einzustufen. Die Ortsrandlage wird durch die kleine Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich nicht erheblich geändert. Neue Wohnhäuser, die der Bebauungsplan ermöglicht, sind zu umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen weiter entfernt als die bestehenden Wohnhäuser. Immissionskonflikte oder Nutzungseinschränkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Mit der Umwandlung von Außenbereichsflächen in ein Dorfgebiet kann dagegen eine Verschärfung des Immissionsschutzniveaus einhergehen. Die hier überplanten Außenbereichsflächen sind allerdings durch ihre unmittelbare Lage am Siedlungsrand bereits vorbelastet: die benachbarten Wohnnutzungen liegen im Innenbereich. Erhebliche Einschränkungen der Art der Nutzung sind für diese Flächen deshalb ebenfalls nicht zu erwarten. Zudem möchten die Eigentümer größtenteils ohnehin keine landwirtschaftliche Nutzung aufnehmen, sondern Wohnhäuser bauen (MD2b, MD2c und die südlichen Bereiche des MD1).

Maß der Nutzung - Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im Bebauungsplan auf 437,4 m über Normalhöhennull begrenzt. Das ist die Firsthöhe des höchsten Gebäudes im Geltungsbereich und liegt je nach Standort ca. 11,20 m bis 11,90 m über dem Gelände. Bei der Traufwandhöhe wird ebenfalls der höchste Wert im Geltungsbereich als Obergrenze festgesetzt: 432,6 m, d.h. 6,40 m bis 7,00 m über dem Gelände. Gegenüber dem aktuellen Baurecht wirken die Obergrenzen in zweierlei Hinsicht einschränkend. Zum einen wären nach § 34 BauGB auch Gebäude möglich, die etwas höher als das höchste vorhandene Haus sind, solange sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Zum anderen können auch höhere Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs den Standort prägen und dadurch eine noch höhere Bebauung ermöglichen.

Die gewählte Begrenzung schränkt das mögliche Baurecht ein, lässt aber gegenüber den vorhandenen Gebäudehöhen noch deutliche Erweiterungen zu. Einige Gebäude haben nur ein Erdgeschoss und ein

Dachgeschoss und können um ein volles zusätzliches Geschoss erhöht werden. Bereits diese Zuwächse verändern das Straßenbild am St.-Stefansplatz stark und sollen aus städtebaulicher Sicht nicht durch weitere Überschreitungen überboten werden. Die höchsten Gebäude im Geltungsbereich setzen einen angemessenen Rahmen, der auch mit der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Umgebung harmonisiert. Bei einigen Grundstücken ist ohnehin von einer Baurechtsmehrung auszugehen, die die stellenweisen Beschränkungen überwiegt.

Maß der Nutzung - Grundflächen

Die Gebäude haben Grundflächen zwischen 130 und 518 m². Für Bauvorhaben im Innenbereich stellt dies den zulässigen Rahmen dar, wobei ggf. noch Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches in die Betrachtung einzubeziehen sind. Der obere Wert von 518 m² lässt sich allerdings nicht auf allen Grundstücken realisieren. Ein Gebäude dieser Größe hat auf den Grundstücksflächen, die im Innenbereich liegen, nicht Platz.

Ein überschlägiger Vergleich der Grundfläche vorhandener Hauptgebäude und der geplanten zulässigen Grundfläche der Hauptanlagen zeigt, dass Erweiterungsspielräume vorgesehen sind:

Baugebietsteil	Grundfläche Hauptgebäude vorhanden	Grundfläche Hauptanlage zulässig (Bebauungsplan)
MD1 West	307 m ²	544 m ²
MD1 Mitte	212 m ²	571 m ²
MD1 Ost	382 m ²	435 m ²
MD2a	230 m ²	407 m ²
MD2b	-	158 m ²
MD2c	-	233 m ²
MD3a	633 m ²	995 m ²
MD3b	787 m ²	942 m ²

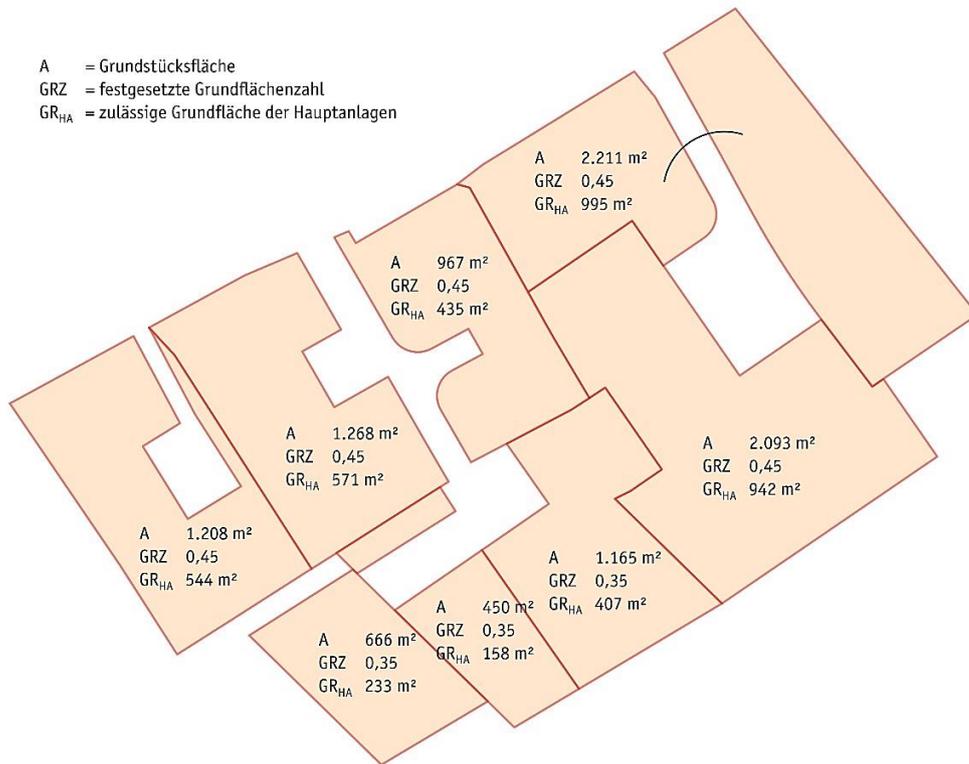
Bei den Hauptanlagen gemäß Bebauungsplanfestsetzung sind auch die Terrassen mitzurechnen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan bei der zulässigen Grundfläche folgende Auswirkungen auf das Baurecht hat:

- Auf den Außenbereichsgrundstücken MD2b und MD2c wird Baurecht nicht eingeschränkt, sondern erst geschaffen (ausgenommen für privilegierte Vorhaben, die schon jetzt zulässig sind).
- Bei den teilweise im Außenbereich, teilweise im Innenbereich liegenden Grundstücken MD1 West und MD1 Mitte schafft der Bebauungsplan tendenziell mehr Baurecht. Es ist nicht anzunehmen, dass die zulässigen Grundflächen auch ohne Bebauungsplan auf den Innenbereichsteilen der Grundstücke realisierbar wären.
- Bei den dicht bebauten Innenbereichsgrundstücken MD1 Ost und MD2a ist keine Einschränkung erkennbar. Größere Entwicklungsspielräume sind auch nach § 34 BauGB nicht anzunehmen, da auf den Grundstücken kaum noch Platz ist.
- Bei der weitläufig bebauten Hofstelle ist von einer Einschränkung des Baurechts auszugehen. Diese Einschränkung beruht im Wesentlichen auf dem teilweisen Erhalt des ortsprägenden großen Innenhofes, der ohne Bebauungsplan durchaus Platz für ein weiteres Gebäude bieten würde. Gegenüber dem Gebäudebestand lässt der Bebauungsplan dennoch Erweiterungen zu.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen gemäß dem Bebauungsplanentwurf.

A = Grundstücksfläche
 GRZ = festgesetzte Grundflächenzahl
 GR_{HA} = zulässige Grundfläche der Hauptanlagen



Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Einige Gebäude im Geltungsbereich stehen an der Grundstücksgrenze. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Grenzabstand schränkt das bestehende Baurecht dennoch nicht ein. Soweit Baugenehmigungen vorliegen, wurden die grenzständigen Gebäude mit Abstandsflächenübernahmen oder mit Abweichung von den Abstandsflächen genehmigt. Das weist darauf hin, dass auch bisher die offene Bauweise vorherrscht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit großen Spielräumen festgesetzt. Dennoch entstehen Einschränkungen gegenüber dem aktuellen, weniger klar reglementierten Baurecht. Diese Einschränkungen sind hauptsächlich mit dem städtebaulich erwünschten Erhalt der Hofstrukturen begründet und rechtfertigen sich daraus.

Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen ist nach derzeitigem Baurecht nicht beschränkt. Im Bebauungsplan wird eine Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Auf die insgesamt zulässige Wohnfläche je Grundstück hat die Festsetzung keinen Einfluss – die Wohnfläche wird nicht begrenzt. Eine geringere Wohnungsanzahl kann den Grundstückswert dennoch schmälern: bei kleinen Wohnungen kann u.U. ein höherer Verkaufs- oder Mietpreis pro Quadratmeter erzielt werden als bei großen Wohnungen. Die Begrenzung der Wohnungszahl ist jedoch bei der Hinterliegererschließung von Wohnhäusern in dritter Reihe aus Brandschutzgründen und im Übrigen zur Bewahrung einer Nutzungsmischung im Dorfgebiet sowie zur Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze gerechtfertigt. Zusätzlich zur aktuellen Bebauung kann weiterhin eine große Anzahl an Wohnungen gebaut werden.

5 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde anhand der sich abzeichnenden Bauwünsche und unter Einbeziehung der Grundstücke, die für eine Abstimmung der Neubauten auf die vorhandene Nutzungsmischung erforderlich sind, festgelegt. Von einer Ausdehnung des Geltungsbereiches auf noch unbebaute Flächen im Süden wurde abgesehen, da diese Flächen nicht verfügbar sind und die Eigentümer die Flächen derzeit landwirtschaftlich nutzen möchten.

Art der Nutzung (Nr. 2.1)

Begründung

Die Festsetzung eines Dorfgebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan und aus der tatsächlichen Situation vor Ort entwickelt. Die im Quartier vorhandene Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe soll auch in Zukunft so weit wie möglich Bestand haben.

Erläuterung

In § 5 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem Dorfgebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausschluss bestimmter Nutzungen (Nr. 2.2)

Begründung

In der Region besteht eine große Nachfrage nach temporären Wohnnutzungen wie Monteurzimmer oder Boardinghäuser. Diese Nutzungen sollen im südlichen Teil des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden, der nur über die privaten Erschließungshöfe erschlossen ist, mit teils langen Wegen für die Feuerwehr.

Teilweiser Ausschluss von Wohnungen (Nr. 2.3)

Begründung

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle soll im Falle bei einer Nachnutzung keine reine Wohnbebauung entstehen. Die Maschinenhalle im Baugebietsteil eignet sich besonders für eine gewerbliche Nachnutzung. Deshalb wird für dieses Gebäude eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Abgrenzung und Verbindung von Baugebietsteilflächen (Nr. 2.4 und 2.5)

Begründung

Der Geltungsbereich ist wegen des Bedarfes an differenzierten Festsetzungen in Baugebietsteilflächen aufgeteilt. Einheitlich zu behandelnde Teile sind stellenweise durch Verkehrsflächen unterbrochen. Die Planzeichen zur Abgrenzung und Verbindung der Teile dienen der eindeutigen Festlegung der Teilflächen.

Erläuterung

Verbindungen sind bei den Baugebietsteilen MD1m MD2a und MD3a festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen (Nr. 3.1)

Begründung

Zur Begründung dieser Festsetzung wird auf die Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes verwiesen.

Erläuterung

Die zulässige Wohnungszahl wird aus der als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücksfläche ermittelt. Je nach Lage der Fläche innerhalb der Baugebietsteile ist gemäß Festsetzung Nr. 3.1 eine Wohnung je 200 m² Grundstücksfläche oder eine Wohnung je 700 m² Grundstücksfläche zulässig. Die kaufmännische

Rundung bei der Ermittlung der Wohnungszahl bedeutet, dass bei der Rundung auf ganze Zahlen Werte unter 0,5 abgerundet und Werte ab 0,5 aufgerundet werden.

Nach dem Sinn der Festsetzung können bei großen Grundstücken, die sich über mehrere Baugebietsteile erstrecken, die Wohnungen nicht von einem Baugebietsteil auf einen anderen übertragen werden, sondern müssen auf dem jeweiligen Baugebietsteil errichtet werden. Beispiel: die 15 zulässigen Wohnungen im MD3a und MD3b können nicht vollständig im MD3a oder MD3b errichtet werden, sondern aufgeteilt entsprechend der Festsetzung (MD3a maximal 12 Wohnungen, MD3b maximal 3 Wohnungen).

Innerhalb einer Baugebietsteilfläche können verschiedene Teilflächen dagegen aufeinander angerechnet werden, wenn sie ein einheitliches Baugrundstück bilden. Beispiel: das MD3a besteht aus zwei Teilflächen, die durch die Zufahrt getrennt sind. Sofern diese Teile ein gemeinsames Baugrundstück bilden, können die 12 zulässigen Wohnungen im MD3a beliebig auf diesem Grundstück angeordnet werden.

Fahrradstellplätze (Nr. 3.2)

Begründung

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern ist in den Gärten und Vorgärten ausreichend Platz, um Fahrräder abzustellen. Im Planungsgebiet können aber auch größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Bei diesen Gebäuden sollten Fahrradabstellplätze gezielt eingeplant werden, da die Flächen sonst u.U. nicht zur Verfügung stehen.

Bauweise (Nr. 4.1)

Begründung

Im Geltungsbereich sind die Gebäude in der offenen Bauweise errichtet, nur einige Nebengebäude sind grenzständig gebaut. Die Hauptgebäude Einzelhäuser – Doppel- oder Reihenhäuser kommen nicht vor. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern wird deshalb im Geltungsbereich übernommen.

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.

Abstandsflächen (Nr. 4.2)

Begründung

Es sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschrieben.

Erläuterung

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

Baugrenzen (Nr. 4.3)

Begründung

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Ausgehend vom Gebäudebestand werden Erweiterungs- und Nachverdichtungsbereiche festgesetzt, deren Lage und Ausrichtung mit der vorgesehenen Hoferschließung korrespondiert.

Erläuterung

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

Fläche für Garagen, Stellplätze Zufahrten (Nr. 4.4)

Begründung

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt, die einerseits am Bestand orientiert sind, andererseits an konkreten Bauwünschen. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches – auf der landwirtschaftlichen Hofstelle – wird auf die Festsetzung dieser Flächen verzichtet, um die Anordnung der betroffenen Anlagen auf dem Grundstück nicht unnötig einzuschränken.

Erläuterung

Die Garagen, Stellplätze und Zufahrten dürfen auch innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Garagenzufahrten (Nr. 4.5)

Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Zudem ist der Stauraum für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

Erläuterung

die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport gewährleistet ist. In der Regel ist dazu bei Carports eine Länge von 3 m erforderlich (vgl. § 2 GaStellV).

Grundflächenzahl (Nr. 5.1)

Begründung

Zur Begründung der festgesetzten Grundflächenzahl wird auf die Erläuterungen im städtebaulichen Entwurf verwiesen. Die zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 durch wasserdurchlässige Beläge wurde vor allem aus Bestandsschutzgründen festgesetzt, z.B. für die große Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebs.

Erläuterung

Bei der Inanspruchnahme der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit ist die darin enthaltene Voraussetzung, dass die wasserdurchlässigen Beläge einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % besitzen müssen, strikt zu beachten. Rasenfugenpflaster oder Porensteine können diese Voraussetzungen in der Regel nicht erfüllen, eine Kies- oder Schotterfläche sowie bestimmte Rasengittersteine schon. Die Formulierung, dass § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Übrigen unberührt bleibt, bedeutet, dass die in dieser Vorschrift geregelte Überschreitung ebenfalls möglich ist.

Das bedeutet z.B. bei einer GRZ von 0,45 und einer Grundstücksfläche von 1.000 m²:

zulässige Grundfläche der Hauptanlagen	450 m ²
zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen ohne 30%-wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege	450 m ² + 50 % = 675 m ²
zulässige Grundfläche aller baulicher Anlagen	800 m ²

Gebäudehöhen (Nr. 5.2 und 5.3)

Begründung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den größten Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie lassen zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss zu, wie im Gebäudebestand.

Erläuterung

Die Höhen sind nach dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 in Meter über Normalhöhennull angegeben. Zur Orientierung ist die Geländehöhe einzelner Höhenpunkte an Verkehrsflächen im Plan eingetragen (siehe Sonstige Planzeichen Nr. 1.4).

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 6.1)

Begründung

Die Gemeindestraße (St.-Stefansplatz) wird zur Regelung der Grundstückszufahrten in den Geltungsbereich mit einbezogen. Entsprechend der tatsächlichen Widmung wird sie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2)

Begründung

Die vorhandenen Höfe und Zufahrten werden als private Verkehrsflächen festgesetzt, um sie als Erschließung und als von den Anliegern gemeinschaftlich nutzbare Mehrzweckflächen oder in Einzelfällen als Feuerwehrezufahrt zu definieren. Nach dem städtebaulichen Konzept soll diese dorftypische Erschließungsform auch bei Nachverdichtungen und Nachnutzungen aufrechterhalten werden.

Bei der landwirtschaftlichen Hofstelle wird nicht die ganze bestehende Hoffläche als Verkehrsfläche festgesetzt, weil sie als Erschließungshof für eine nichtlandwirtschaftliche Nachnutzung überdimensioniert sein könnte und die Grundstücksnutzung zu stark einschränken würde.

Erläuterung

Auf den Flächen, die als „Hof“ festgesetzt sind, sind bauliche Anlagen unzulässig, die ihrem Nutzungszweck widersprechen, z.B. Stellplätze mit Ausnahme von Besucherstellplätzen, Gartenhäuschen als reine Abstellräume, Einfriedungen etc.. Zulässig sind auf den Flächen dagegen bauliche Anlagen, die dem Zweck entsprechen, z.B. Sitzbank, Spielgerät wie Schaukel, Basketballkorb etc., soweit die Erschließungsfunktion die Anlagen im Einzelfall zulässt. Das Leitbild ist ein vielfältig und flexibel nutzbarer Hof oder Hinterhof.

Die Flächen, die als „FW“ festgesetzt sind, müssen als Feuerwehrezufahrt ausgebildet und freigehalten werden. Auf diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen möglich, mit Ausnahme der Fahrbahn.

Das Planzeichen zur Abgrenzung dient der Unterscheidung von Hof- und Feuerwehrlflächen.

Anschlussverbot (Nr. 6.3)

Begründung

In einigen Abschnitten der Gemeindestraße wird die Errichtung von Grundstückszufahrten verboten. Zweck des Verbots ist, die Zufahrten zusammenzufassen und die vorhandene Hoferschließung der Grundstücke beizubehalten.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig.

Dachform (Nr. 7.1)

Begründung

Für Gebäude, die aufgrund ihrer Höhe das Ortsbild prägen, ist im Bebauungsplan das Satteldach festgesetzt, als vorherrschende und typische Dachform in der näheren Umgebung. Die Vorschrift gilt für Gebäude mit einer Wandhöhe von mehr als 3,50 m. Niedrigere Gebäude wie z.B. Garagen beeinflussen das Ortsbild nicht so stark und sind deshalb nicht von der Festsetzung umfasst. Freigestellt von der Vorschrift sind außerdem untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer.

Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 7.2)

Begründung

Mit dieser Vorschrift werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die straßenbildprägenden Dächer nicht von großen Aufbauten dominiert werden, sondern eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

Erläuterung

Ortsgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 9,50 m über dem Gelände kein Teil der Dachgauben und Zwerchgiebel höher als 8,50 m über dem Gelände liegen darf.

Einfriedungen (Nr. 7.3 und 7.4)

Begründung

Mauern und geschlossene Bretterwände sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung der Grundstücke 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 Gebiets für Kleintiere verbessern. Die privaten Hofflächen sollen gemeinschaftlich genutzt werden und deshalb frei von Einfriedungen bleiben.

Erläuterung

Eine Einfriedung ist nach der Rechtsprechung 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.

Kinderspielplätze (Nr. 7.5)

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Mehrfamilienhäuser entstehen. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen schreibt die Bayerische Bauordnung einen Spielplatz vor. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern ist wegen des jeweiligen Gartens kein Spielplatz nötig. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder beim Wohnhaus sinnvoll. Die Spielplätze nach § 7 BayBO sollen unmittelbar auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück liegen. Kinder müssen vom Wohnhaus nicht über öffentliche Verkehrsflächen zum Spielplatz gehen. Die Festsetzung schließt aus, den Spielplatz abzulösen, d.h. nicht zu bauen. Eine Ablöse wäre dann nur mit einer Befreiung von der Festsetzung möglich.

Pflanzgebot (8.1)

Begründung

Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen soll das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch ihren Schattenwurf die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die innere Durchgrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt.

Begrünung (8.2)

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die seit einiger Zeit zunehmenden Schottervorgärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, kaum einen ökologischen Wert und selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind nur als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind

die Flächen zu bepflanzen. Bepflanzte Steingärten sind zulässig; die vorgeschriebene Pflanzdichte lässt sich in Steingärten problemlos realisieren.

Erhaltungsgebot (8.3)

Begründung

Die Pflanzen sind nicht nur einmalig zu pflanzen, sondern müssen dauerhaft bestehen bleiben, um ihren Zweck für den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erfüllen.

Erläuterung

Das Erhaltungsgebot erfordert, abgestorbene Pflanzen zu ersetzen.

Wasserdurchlässige Befestigung (Nr. 8.4)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen zu vermeiden. Außerdem soll die baubedingte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen verringert werden.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. durch die Verwendung von 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.

Eingrünung von Parkplätzen (Nr. 8.5)

Begründung

Im Geltungsbereich können einige Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Stellplatzanlagen können aufgrund ihrer Größe das Ortsbild beeinträchtigen. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine Eingrünung größerer Parkplätze mit Hecken vorgeschrieben.

Erläuterung

Parkplätze ab fünf Stellplätzen müssen mit einer Hecke eingegrünt werden. Mehrere kleine Parkplätze sind als ein Parkplatz zu werten, wenn sie nah beieinander liegen.

Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 8.6)

Begründung

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Lärmschutz (Nr. 8.7)

Begründung

Seit einigen Jahren 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 Mindestabständen für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Die Abstände basieren auf Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schalleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde 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, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Langenpreising plant südlich des St.-Stefansplatzes in Zustorf eine kleine Siedlungserweiterung zur Errichtung von Wohnhäusern am Ortsrand. Der angrenzende Innenbereich wird teilweise mit überplant, um die Nutzungsmischung, die Nutzungsdichte und die Erschließung zu regeln.

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 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 Flächen, die bereits als Gärten genutzt werden. 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. Die Neuausweisungen sind 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.

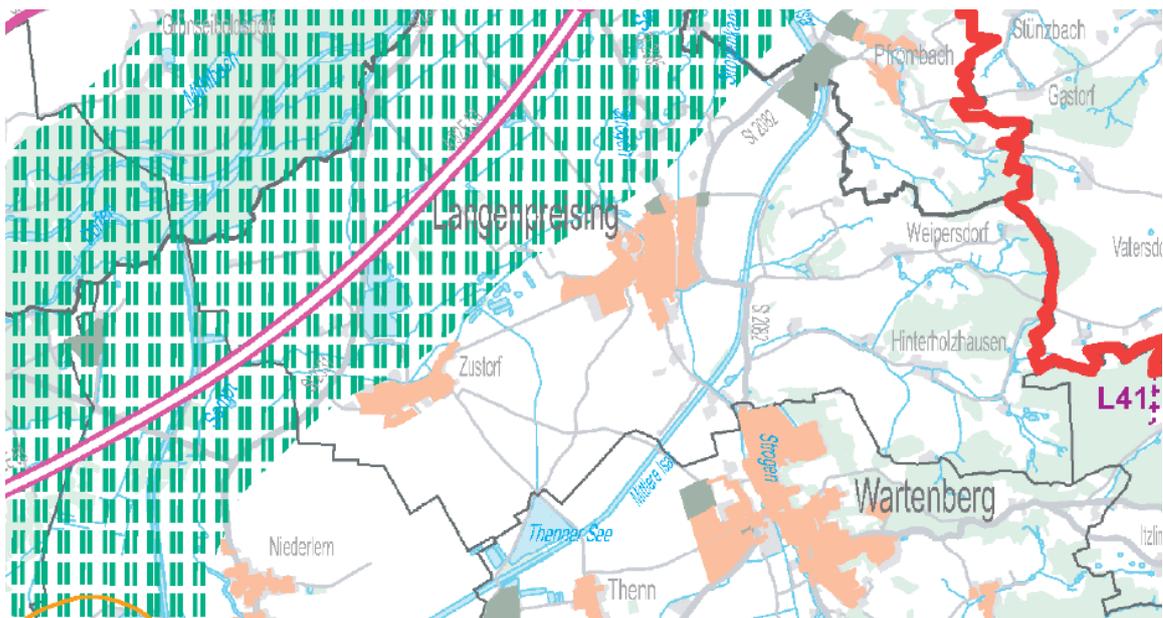
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben 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.

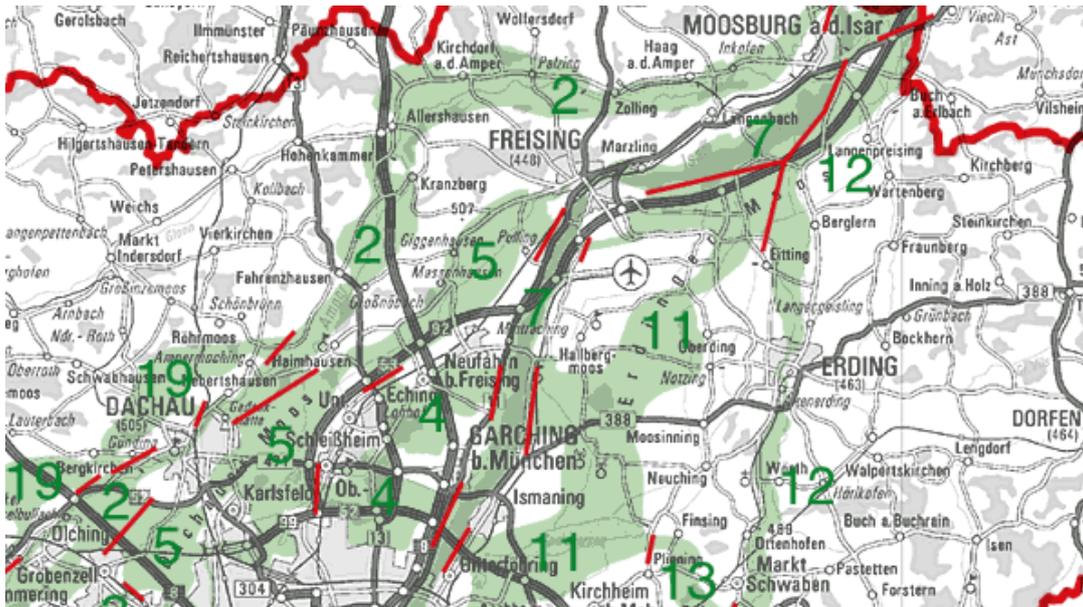
Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, 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.

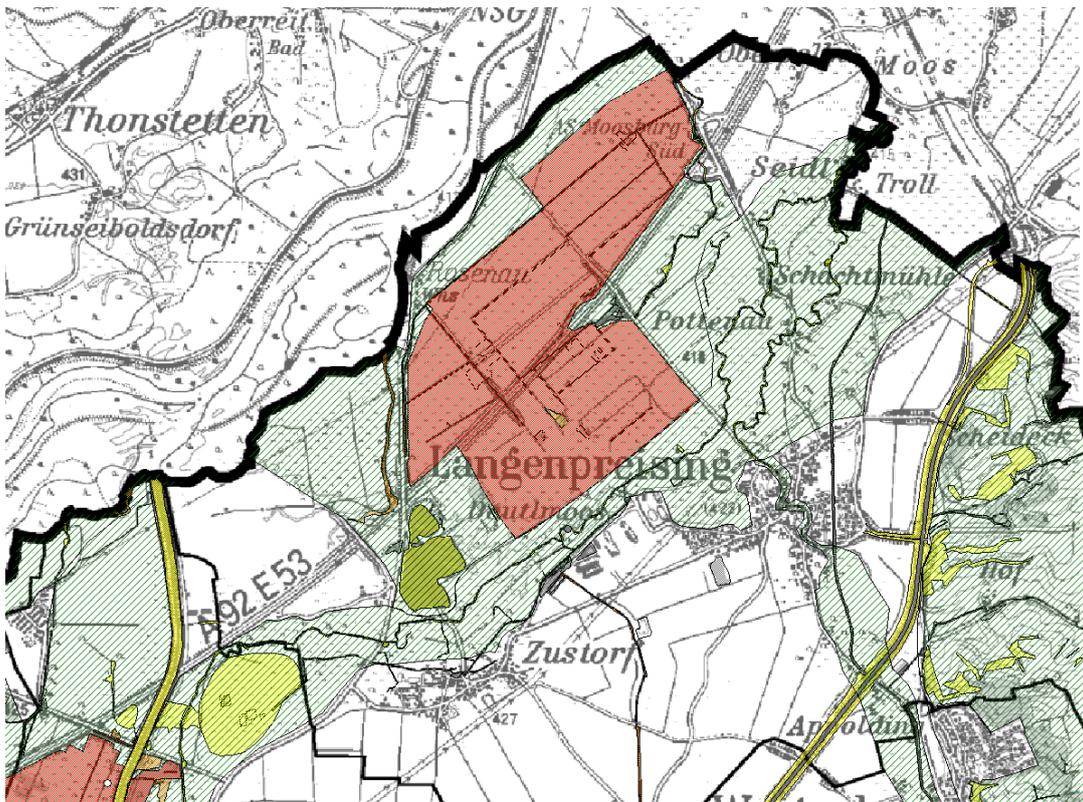
Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen z.B. bei der Standortwahl der Baugebiete sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

In der näheren 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“). Nördlich von Zustorf liegt der regionale Grünzug Sempttal. Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen. Planungsrechtlich liegen die Flächen teils im Außenbereich und teils im Innenbereich.





Die Planung berührt keine Waldflächen. Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen sind deshalb für die Planung nicht einschlägig. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Langenpreising enthält für das Planungsgebiet keine Ziele und Maßnahmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen würden. Das Dorfgebiet befindet sich nicht in Schwerpunktgebieten des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung). Die landesweit bedeutsamen Wiesenbrütgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



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

Schutzgut Mensch

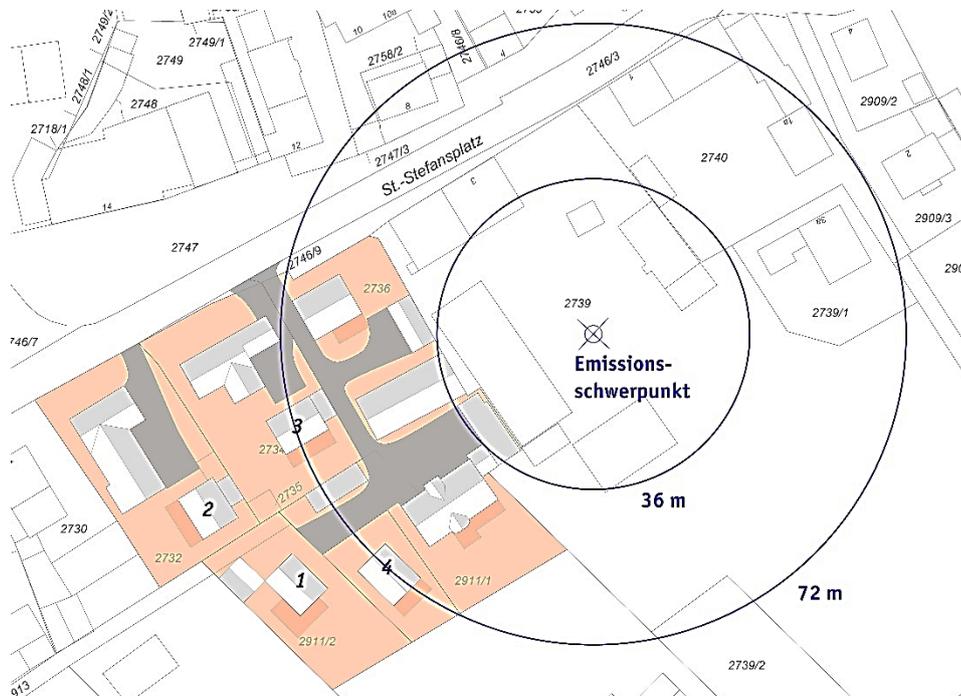
In der Umgebung der geplanten Baugebiete befinden sich Nutzungen, deren Beeinträchtigungen durch die neuen Gebiete zu untersuchen sind. Umgekehrt sind Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch die Umgebung zu berücksichtigen.

- Verkehrszunahme

Die Verkehrszunahme durch die wenigen neuen Wohnhäuser ist wegen der geringen Größe der Erweiterung zu vernachlässigen. In dem Teil des Planungsgebiets, der im Innenbereich liegt, schafft der Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht in nennenswertem Umfang.

- Landwirtschaftliche Emissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Hofstelle eines tierhaltenden Betriebs. In der Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Betrieb hält Rinder. Der von der unteren Immissionsschutzbehörde ermittelte Mindestabstand¹ von 36 m wird im Planungsgebiet – mit Ausnahme auf der Hofstelle selbst – eingehalten (siehe Abbildung). Demnach sind durch die Rinderhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Planungsgebiet zu erwarten.



Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sowohl an der Hofstelle als auch in der Umgebung sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit, keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen verursachen. Für die Umgebung entstehen durch die Planung keine Beeinträchtigungen: das Planungsgebiet ist schon jetzt überwiegend ein Dorfgebiet und wird als solches festgesetzt. Landwirtschaftliche Nutzungen sind bisher und zukünftig im gesamten Geltungsbereich zulässig.

- Hochspannungsfreileitungen

Südlich des Planungsgebiets verlaufen Hochspannungsfreileitungen (110 kV). Wegen der Entfernung von mehr als 100 m sind schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder nicht zu erwarten.

¹ Mindestabstand zum Emissionsschwerpunkt des Betriebs gemäß Abstandsregelung Rinderhaltung, Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft

- Flughafen München, Lärmschutzzonen

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München. Soweit der Antrag der FMG zum Planfeststellungsverfahren für eine 3. Start- und Landebahn in die Abwägung einbezogen werden kann, liegt das Gebiet nach der schalltechnischen Untersuchung auch beim Bau der 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung².

Die Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner im geplanten Dorfgebiet selbst sind insgesamt „gering erheblich“. Auf die Bewohner in der Umgebung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzes und berührt keine Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Ein großer Teil des Gebiets ist mit Gebäuden und Verkehrsflächen bebaut, andere Teile werden intensiv als Garten oder als Grünland genutzt. In der Erweiterungsfläche außerhalb des Bebauungszusammenhangs ist kein Baumbestand vorhanden. Beim Abbruch alter Gebäude und bei der Rodung von Bäumen können grundsätzlich geschützte Arten wie Fledermäuse oder höhlen-/nischenbrütende Vögel betroffen sein. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist vor einer Fällung oder einem Abbruch eine Prüfung erforderlich. Der Bebauungsplan führt allerdings zu keinen neuen Betroffenheiten, weil sowohl die Beseitigung von Gehölzen als auch ein Gebäudeabbruch schon bisher zulässig waren. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Langenpreising werden derzeit ca. 10 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 280 ha³. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren mit einem Zuwachs von 10 % etwas stärker gewachsen als die Einwohnerzahl (+ 8 %), jedoch geringer als die Zahl der Arbeitsplätze (+ 45 %). Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Langenpreising 921 m². Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungs- und Verkehrsfläche kaum erweitert, weil die Grundstücke weitgehend schon bisher als Gärten genutzt wurden und demnach zumindest teilweise der Siedlungsfläche zuzurechnen waren. In der Gesamtbetrachtung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mäßig erheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich der Bauflächen sind als sandiger Lehm sL4D (Diluvialboden) eingeordnet. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Umweltatlas Bayern für den Ortsteil Zustorf.

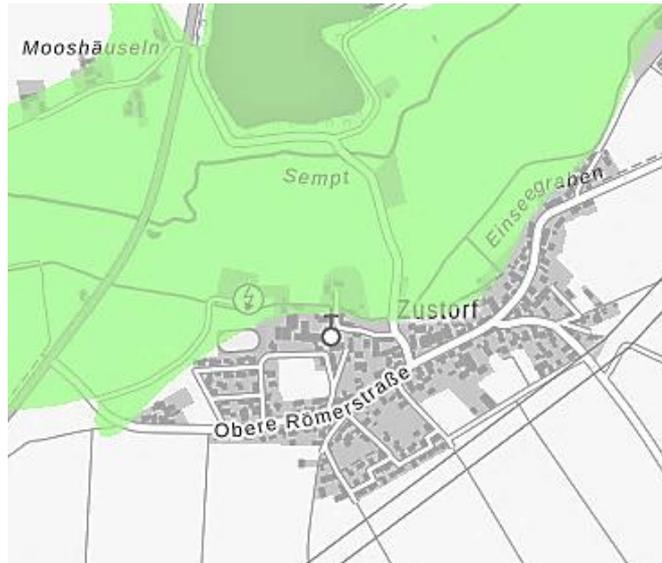


² Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

³ aus Gemeindedaten Langenpreising Ausführliche Datengrundlagen 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Schutzgut Wasser

In Planungsgebiet 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 ist kein Schutzgebiet ausgewiesen. Die ermittelten Überschwemmungsgebiete der Isar und der Sempt reichen nicht bis an die Baugebiete heran. Das Planungsgebiet befindet sich südlich eines wasser-sensiblen Bereiches, der große Flächen nördlich des Ortsteils umfasst (siehe Abbildung unten). Solche Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.



Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ein kleiner Teich südlich des Baugebiets wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Ausweisung beschränkt sich überwiegend auf den Bestand und nur wenige neue Wohnhäuser mit Nebenanlagen. 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. Das Baugebiet beeinflusst 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. Im Umfeld des Wohngebiets bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im vorhandenen Bebauungszusammenhang und erweitert diesen nur geringfügig. Die untergeordnete Erweiterung wird vor der Kulisse der vorhandenen Bebauung das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Das Planungsgebiet ist nicht nur in Richtung des zusammenhängend bebauten Ortsteils, sondern auch im Süden, Osten und Westen von Bebauung und vorhandenen Grünstrukturen umgeben. Unabhängig von planungsrechtlichen Kategorien ist nicht davon auszugehen, dass die Erweiterung der Siedlung als solche wahrgenommen wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

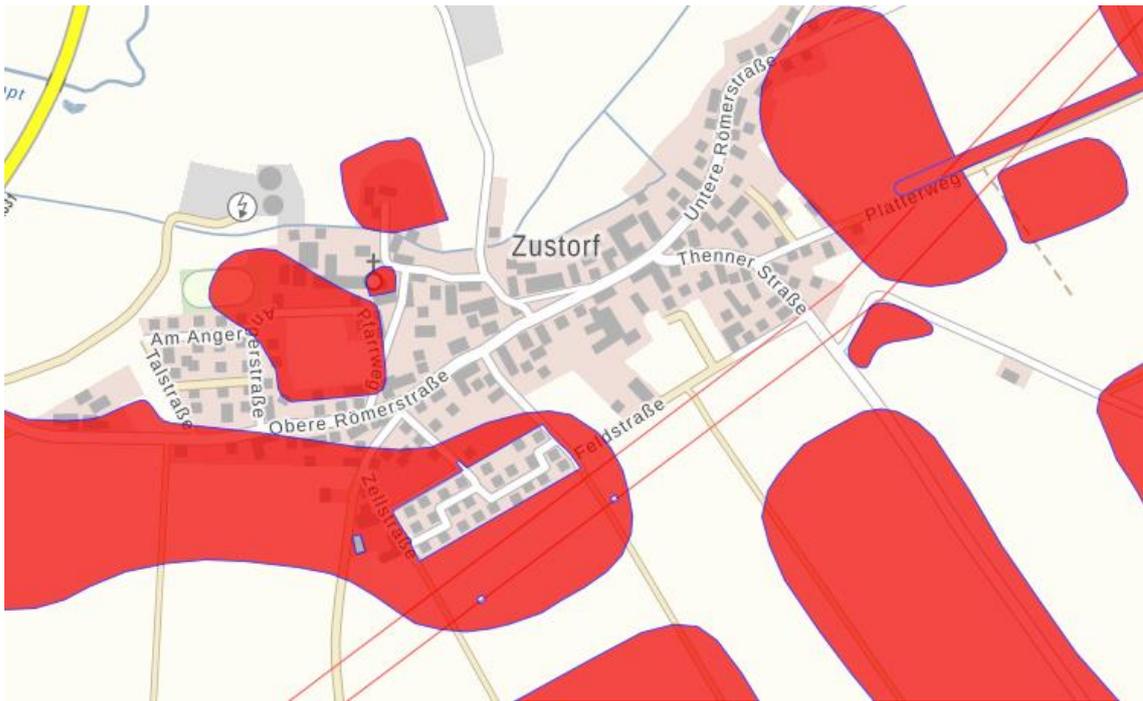
Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist kein Bodendenkmal verzeichnet. In der näheren Umgebung sind jedoch mehrere Bodendenkmäler bekannt (siehe Abbildung, Denkmalatlas Bayern):

- D-1-7537-0319 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Stephan in Zustorf.

- D-1-7537-0095 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit und der Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verebener Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit.
- D-1-7537-0122 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7537-0100 Bestattungsplatz mit Grabgarten vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7537-0110 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7537-0133 Niederungsburgstall des hohen und späten Mittelalters ("Veste Zustorf").

Im Geltungsbereich sind deshalb ebenfalls Bodendenkmäler zu vermuten. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Planungsauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind insgesamt von hoher Erheblichkeit.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, können die südlichen Teile des Geltungsbereiches nicht mit Wohnhäusern bebaut werden. Die Flächen würden weiterhin als Gärten oder Grünland genutzt werden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wird die in Bayern seit dem 1. Januar 2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Das Gebiet ist an eine bestehende Siedlung angebunden;
- Verzicht auf neue Straße, Erschließung über vorhandene Hofflächen;
- Schutzgebiete, regionalen Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms werden nicht überplant;
- Durchgrünung des Dorfgebiets mit Bäumen, Begrünung nicht bebauter Flächen;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Flächenbelägen;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁴ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem genannt:

- Zunahme von Winterstürmen
- Klimavariabilität nimmt zu

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

In der räumlichen Planung bedeutet Klimaschutz laut Begründung zum Landesentwicklungsprogramm „in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere eine Reduzierung des Energieverbrauchs bei. Dies kann vor allem durch energiesparende und verkehrsvermindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen erreicht werden. Daneben trägt die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern.“

Bei der vorliegenden Überplanung eines kleinteilig strukturierten, weitgehend bebauten Planungsgebiets mit mehreren Grundstückseigentümern sind 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 bisher von diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Verzichtet wird angesichts der konkreten Bauwünsche und des Bestandsschutzes im übrigen Gebiet auch auf einen Zwang zu bestimmten Hausformen wie Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten, die gegenüber einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung energiesparender wären.

Eine Klimaschutzmaßnahme ist die geplante Erschließung der neuen Wohnhäuser unter Verwendung bestehender Zufahrten und Höfe. Die Gemeinde kombiniert in diesem Fall eine kleinflächige Erweiterung in den Außenbereich mit kompakten Erschließungsstrukturen, wie sie für Innenentwicklungen typisch sind. Die geplante Erschließung ermöglicht, vorerst auf den Bau einer neuen Straße am Ortsrand zu verzichten. Vorhandene Straßen werden effektiver genutzt und es wird weniger Fläche versiegelt. 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.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

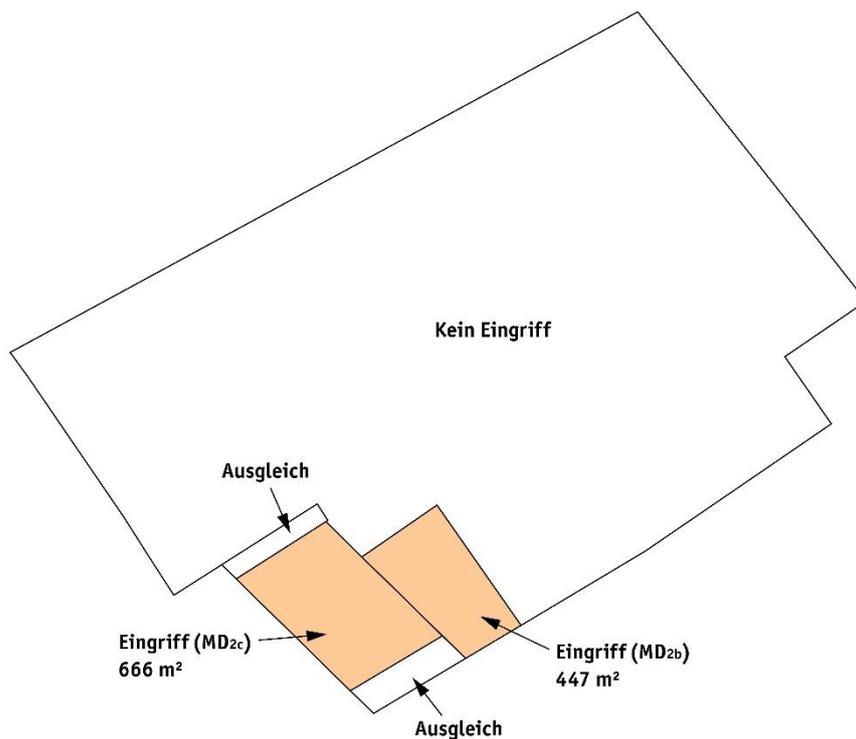
Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren, wie Überschwemmungen, Lawinen, Muren, Stürme, Trockenperioden und Hitzewellen, auch in Bayern erhöhen. Dies ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die

⁴ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen belassen durch die Begrenzung der Versiegelung innerhalb des Siedlungsbereiches Grünflächen, die als Durchlüftungsbereiche fungieren und bei entsprechender Bepflanzung Kühlungseffekte erzeugen. Die Anlage von Versickerungsmulden, die auch für stärkere Regenereignisse bemessen sind, wird durch die in den Baugebietsteilen MD1 und MD2 verhältnismäßig niedrigen Grundflächenzahlen ermöglicht.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden des bayerischen Umweltministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet. Vorab wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da der Bebauungsplan kein Wohngebiet, sondern ein Dorfgebiet festsetzt, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Regelverfahren ermittelt.



Das Planungsgebiet ist weitgehend mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Nebenanlagen bebaut und befindet sich zum großen Teil im Innenbereich. Auch Flächen im Außenbereich sind bebaut, wie z.B. mit großen Fahrhilfen oder Hofflächen beim landwirtschaftlichen Betrieb. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft ist nur für die Baugebietsteile MD2b und MD2c vorgesehen. Es handelt sich um Flächen, die als intensiv genutztes Grünland und Zier- und Nutzgärten Gebiete mit geringer Bedeutung als Lebensraum (Kategorie I). Die Eingriffsschwere ist in den beiden Dorfgebietsteilen mit einer Grundflächenzahl von 0,35 als gering bis mittel zu bewerten (Typ B).

Bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

- Eingriff B I (MD2b)
 der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
 anzusetzen ist ein Wert von 0,2;
 Eingriffsfläche: 447 m²
 Ausgleichsfläche: 447 m² x 0,2 = 89 m²
- Eingriff B I (MD2c)
 der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
 anzusetzen ist ein Wert von 0,2;
 Eingriffsfläche: 666 m²
 Ausgleichsfläche: 666 m² x 0,2 = 133 m²

Insgesamt entsteht ein Bedarf an 222 m² Ausgleichsfläche. Entsprechend der Eigentümerstruktur wird der Ausgleichsbedarf für die Teilbaugebietsflächen separat zugeordnet:

- MD2b: Ausgleichsfläche 89 m²
- MD2c: Ausgleichsfläche 133 m²

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Für den Ausgleich werden zwei Maßnahmen auf verschiedenen Flächen im Geltungsbereich festgesetzt:

Teilmaßnahme A1 - Hecke (Fläche 87 m²)

Entwicklung einer freiwachsenden, artenreichen Hecke aus standorttypischen Wildstrüchern, Kleingehölzen und Halbstrüchern. Die Gehölze sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1 bis 2 m zu pflanzen.

Teilmaßnahme A2 - Obstbäume (Fläche 133 m²)

Entwicklung einer kleinen Obstwiese mit zwei hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Die Maßnahme A1 wird der Baugebietsteilfläche MD2b, die Maßnahme A2 der Baugebietsteilfläche MD2c als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern, wiederkehrende Leistungen wie Pflegemaßnahmen sind zusätzlich als Reallast zu sichern (vgl. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 23).

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In einer ersten Planfassung, die der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugrunde lag, wurde ein kleinerer Geltungsbereich als Wohngebiet überplant. Um die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe aufrecht zu erhalten und aufeinander abzustimmen, wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.



6.6 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 Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans 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 Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein. Angesichts der äußerst untergeordneten Erweiterung wird von diesen Maßnahmen abgesehen.

6.7 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	keine Erheblichkeit		
Kultur- und Sachgüter			X

Die Ausweisung des Dorfgebiets mit Erweiterung in den Außenbereich beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Erweiterung entwickelt.

6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2019
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2020
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2020

7 Hinweise

Natur- und Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die unbedingt notwendigen Gehölzbeseitigungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG).
- Vor Beginn der Maßnahme sind die Gehölze auf vorhandene Höhlungen zu untersuchen, dies ist zu dokumentieren. Sollten Habitate vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zulässige Grundfläche (Landratsamt Erding, FB 41)

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

Wasserwirtschaft (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.
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
- Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist die Versickerung erlaubnisfrei.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Die Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Erding zu beantragen.

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), Be-kanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Ab-stand von 80 bis 120 m zu errichten. In diese Betrachtung ist auch die als Feuerwehrezufahrt erfor-derliche Verkehrsfläche einzubeziehen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrüm-mungsradien 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 kann bei der vorliegen-ten Planung überwiegend unter Ansatz der Feuerwehrezufahrt sichergestellt werden. Soweit dies nicht eingehalten werden kann, ist unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle im bauord-nungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die ersten und zweiten Rettungswege des Ge-bäudes innerhalb 80 m ab der Feuerwehrezufahrt über Feuerwehrezugänge dauerhaft erreicht werden können.
- Hubrettungsfahrzeuge stehen im Gemeindegebiet Langenpreising nicht zur Verfügung. Die maxi-male Brüstungshöhe der notwendigen Fenster von 8,0 m ist einzuhalten.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Abfallentsorgung (Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft)

- Gemäß § 15 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding sind die Restmüll-, Bioab-fall- und Papierabfallbehältnisse am Abholtag auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.
- Privatflächen werden nicht befahren. Die Behältnisse sind an den Leerungstagen an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen. Die Privatstraßen in die Hinterhöfe werden somit nicht befahren.
- Sollte von den Eigentümern gegenüber den Abfuhrunternehmern eine Haftungsfreistellung erteilt werden, können die beiden östlichen Stichstraßen gegebenenfalls befahren werden. Diese Ent-scheidung kann erst nach Baufertigstellung getroffen werden.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband, Landwirtschaftsamt)

- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebs und der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen entstehen, wäh-rend der Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und in Ausnahmefällen auch in der Nacht. Sie sind zu dulden.
- Bei den Bepflanzungen sind die Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten, damit landwirtschaftli-che Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.

Nutzungen südlich des Dorfgebiets

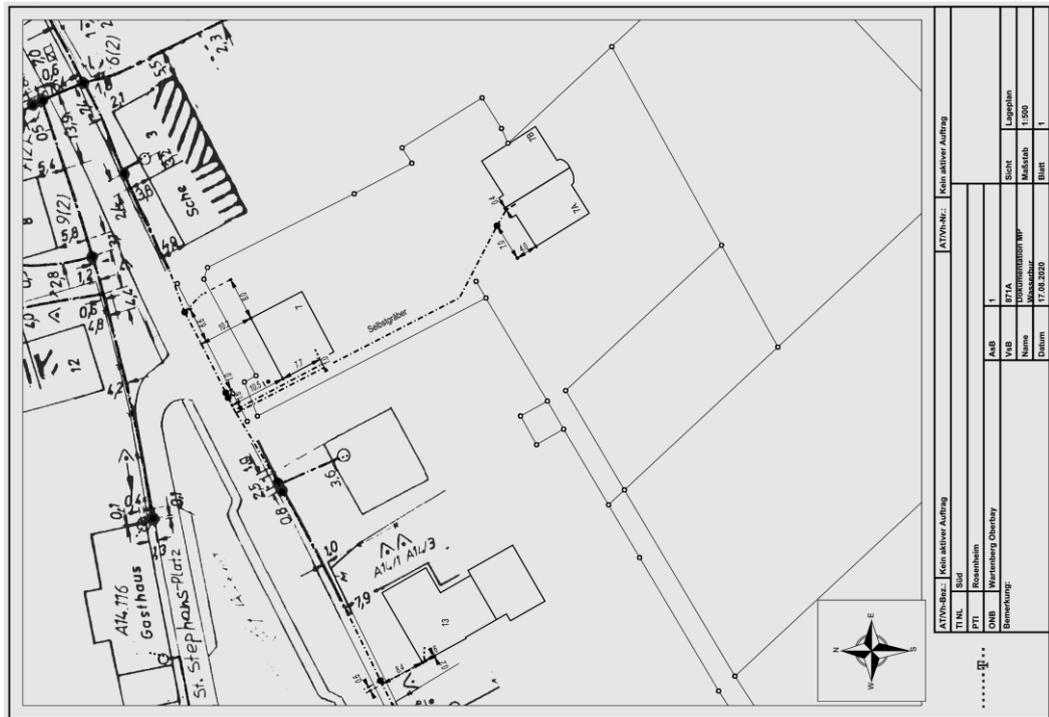
- Südlich des Dorfgebiets befindet sich eine Mehrzweckhalle mit einem Weiher (Feldstraße 10). Auf die Geräuschemissionen durch die Nutzung der Halle (vor allem Be- und Entladen) sowie auf die Geräusche der Frösche im Weiher wird hingewiesen.

Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg)

- Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt bei Bedarf eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. 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 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Lageplan



Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- Im Geltungsbereich der Planung sind zwei Mittelspannungserdkabel verlegt (siehe nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan).
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen (Tel. 0871/96639-338, Email: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de).

- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.
- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist der Bayernwerk Netz GmbH zu schicken.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Pfaffenhofen)

- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Stromversorgung (EVU Langenpreising)

- In der Hofeinfahrt sowie im östlichen Grundstück St.-Stefansplatz 3 liegt ein Niederspannungs-Hausanschlusskabel für das Anwesen St. Stefansplatz 3a. Ggf. ist das Hausanschlusskabel im Zuge der Umgestaltung zu verlegen.
- In der Hofeinfahrt St.-Stefansplatz 7 liegt ein Niederspannungs-Hausanschlusskabel für das Anwesen St.-Stefansplatz 7a und 7b, teilweise in PVC-Rohr 100. Ggf. ist das Hausanschlusskabel im Zuge der Umgestaltung zu verlegen.
- Über das Grundstück St.-Stefansplatz 9 verlaufen ein Niederspannungs-Hausanschlusskabel für das Anwesen St.-Stefansplatz 9 und zwei Niederspannungs-Hauptkabel zum Verteilerschrank Nr. 75/4 (Flur-Nr. 2735). Von diesem Schrank ist an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze Flur-Nr. 29/11 ein Niederspannungs-Hauptkabel zum Anwesen Feldstraße 10 (VS-Nr. 50/4) verlegt. Dieses ist ggf. im Zuge der Umgestaltung in Teilabschnitten zu verlegen bzw. eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Die geplanten Häuser 1 bis 4 können von dem KV Nr. 75/4 mit elektrischer Energie versorgt werden.
- Nach Festlegung der Planung sind die notwendigen Maßnahmen abzuklären. Soeit Umbau- oder Verstärkungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten von den Antragstellern zu tragen.

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. Dazu ist der Versorger zu Beginn der Planungen in die Koordinierungsgespräche einzubeziehen.
- 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.

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Südlich St.-Stefansplatz weist die Gemeinde Langenpreising ein 1,3 ha großes Dorfgebiet zur Nachverdichtung und geringfügigen Erweiterung der Bebauung am Ortsrand aus. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Wartenberg, den

.....
Josef Straßer, Erster Bürgermeister